



RAPPORT ANNUEL DES ADMINISTRATEURS EXERCICE 2017

CONSEIL DEPARTEMENTAL :

Part au capital (au 31 décembre 2017) 10 005 141,05 €

Administrateurs : Monsieur Patrick BORÉ

**Madame Sabine BERNASCONI
Madame Laure-Agnès CARADEC
Monsieur Gérard FRAU
Monsieur Gérard GAZAY
Madame Danièle MILON**

Représenté à l'Assemblée Générale par : Monsieur Lionel ROYER-PERREAULT

- 1 – Présentation de la Société
- 2 – Rapport d'Activités
- 3 – Rapport Financier
- 4 – Contrôle externe
- 5 – Procès-verbaux des Conseils d'Administration et Assemblées Générales

Sommaire

<u>1</u>	<u>PRESENTATION DE LA SOCIETE</u>	<u>4</u>
1.1	CREATION, RÔLE ET PERSPECTIVES	5
1.2	CAPITAL ET ACTIONNARIAT	5
1.3	GOVERNANCE	6
1.4	DIRIGEANTS	6
1.5	COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	7
<u>2</u>	<u>RAPPORT D'ACTIVITES 2017 ET PERSPECTIVES 2018</u>	<u>8</u>
2.1	STRATEGIE, DEVELOPPEMENT ET EXPLOITATION DU SITE INDUSTRIEL.....	9
2.1.1	BILAN 2017	9
2.1.2	PERSPECTIVES 2018	17
2.2	ACTIVITES D'AMENAGEMENT ET DE TRAVAUX EN 2017, ET PERSPECTIVES 2018.....	19
2.2.1	LES INVESTISSEMENTS STRATEGIQUES INSCRITS AU PLT	19
2.2.2	LES INVESTISSEMENTS STRATEGIQUES DU NOUVEAU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT SCALE-UP 2018	25
2.2.3	LES INVESTISSEMENTS EN FONDS PROPRES SEMIDEP « FIL DE L'EAU »	37
2.2.4	LES CHARGES D'AMENAGEMENT	40
2.2.5	LES OPERATIONS HORS DSP	45
2.3	ACTIVITE EXPLOITATION DU PORT DE PLAISANCE	46
2.3.1	GESTION ADMINISTRATIVE DES USAGERS DU PORT	46
2.3.2	MAINTENANCE DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS PORTUAIRES	48
2.3.3	LES ANIMATIONS ET LE CONTROLE D'ACCES	49
2.3.4	LES INSTANCES PORTUAIRES	49
2.4	ACTIVITE EXPLOITATION DU SITE INDUSTRIEL	51
2.4.1	IMMOBILIER	53
2.4.2	GRANDE PLAISANCE	54
2.4.3	MOYENNE PLAISANCE	58
2.4.4	GRANDE FORME	59
2.4.5	POSTES A QUAI ET REFACTURATION ENERGIE	61
2.4.6	CALE 1 ET GRUES	61
<u>3</u>	<u>RAPPORT FINANCIER</u>	<u>63</u>
3.1	INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS.....	64
3.2	ANALYSE DU RESULTAT	66
3.2.1	CHARGES	66
3.2.2	PRODUITS	72
3.2.3	AFFECTATION DU RESULTAT	74
3.3	BILAN	75

3.3.1	PASSIF	75
3.3.2	ACTIF	77
3.4	TRESORERIE A FIN 2017	78
3.5	ANNEXE 1 : FACTURES REÇUES ET EMISES NON REGLEES A LA DATE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ECHU (ART D.441-4 DU CODE DE COMMERCE)	79
3.6	ANNEXE 2 : BILAN ET COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITE	80
<u>4</u>	<u>CONTROLES EXTERNES</u>	<u>83</u>
<u>5</u>	<u>PROCES-VERBAUX DES CONSEILS D'ADMINISTRATION ET ASSEMBLEES GENERALES</u>	<u>85</u>

1 Présentation de la Société

SEMIDEP CIOTAT

OUTIL OPERATIONNEL DES PARTENAIRES PUBLICS, LA SEMIDEP ASSURE LA GESTION ET LE DEVELOPPEMENT DU SITE DES CHANTIERS NAVALS DE LA CIOTAT

1.1 CREATION, RÔLE ET PERSPECTIVES

Conformément au principe d'unicité de gestion posé par le protocole d'accord du 17 août 1994 qui a scellé la fin du conflit social et la fermeture de la NORMED, la SEMIDEP-Ciotat a été créée en 1995 sous le régime des sociétés d'économie mixte locale afin d'assurer la réindustrialisation maritime du site des anciens Chantiers navals de la Ciotat. Les engagements successifs pris par les collectivités et partenaires publics, ont permis la mise en œuvre d'un plan stratégique et le développement d'un pôle d'expertise industrielle et technologique lié au monde du yachting.

C'est ainsi que la SEMIDEP-Ciotat, transformée depuis le 3 décembre 2010 en société publique locale (SPL) dont sont actionnaires le Département, la Région Sud-Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et la Ville de La Ciotat, s'est vue déléguer l'aménagement, la gestion et l'exploitation du port maritime de commerce et de pêche de la Ciotat dans le cadre d'un contrat de concession conclu le 23 décembre 1996 avec le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône pour une durée initiale de 20 années, prorogée jusqu'au 31 décembre 2036.

La SEMIDEP Ciotat a engagé un processus de réexamen approfondi de sa stratégie de développement, qui tient compte notamment des évolutions rapides du marché du yachting, mais aussi des caractéristiques propres du site et de son environnement.

Les conclusions de cette étude stratégique ont été approuvées à l'unanimité par le Conseil d'administration de la SEMIDEP Ciotat lors de sa séance du 7 avril 2017 et confirment la vocation du site de La Ciotat à être un pôle de référence au niveau mondial pour les services techniques aux yachts de très grande taille. Elle met aussi en exergue la nécessité d'engager rapidement de nouveaux investissements structurants pour maintenir durablement la position de leadership du site. Le Conseil d'administration a ensuite approuvé, lors de sa réunion du 24 janvier 2018, un nouveau schéma d'aménagement de moyen/long terme pour le site, intégrant la réalisation de plusieurs investissements structurants.

Le développement du site en un pôle de référence mondial pour les services techniques dédiés aux yachts de très grande taille, s'articule autour de trois grands axes complémentaires :

- le développement sur le site d'un pôle d'expertise industrielle et technologique de premier plan ;
- l'amélioration continue des services connexes répondant aux besoins spécifiques de la clientèle du yachting ;
- la poursuite du développement des capacités d'accueil du site répondant au développement quantitatif et qualitatif de la flotte de grands yachts.

1.2 CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 14 déc 2018 - Rapport n° 52

La Société Publique Locale SEMIDEP-Ciotat est composée de 4 actionnaires et 12 administrateurs selon la répartition détaillée dans le tableau de la page suivante :

SITUATION ADMINISTRATIVE AU 31/12/2017

Capital de 20.010.587 € euros divisé en 131.260 actions de 152,45 Euros.

ACTIONNAIRES - ADMINISTRATEURS	En %	En Actions
- Département des Bouches du Rhône : représenté au Conseil d'Administration par : <ul style="list-style-type: none">➤ Monsieur Patrick BORÉ, Président➤ Madame Sabine BERNASCONI,➤ Madame Laure-Agnès CARADEC,➤ Monsieur Gérard FRAU➤ Monsieur Gérard GAZAY,➤ Madame Danielle MILON. représenté à l'Assemblée Générale par : <ul style="list-style-type: none">➤ Monsieur Lionel ROYER-PERREAUT	50.00 %	65.629
- Région Provence Alpes Côte d'Azur : représentée au Conseil d'Administration par : <ul style="list-style-type: none">➤ Madame Mireille BENEDETTI➤ Madame Monique ROBINEAU➤ Monsieur Roland GIBERTI représentée à l'Assemblée Générale par : <ul style="list-style-type: none">➤ Madame Mireille BENEDETTI	25.82 %	33.894
- Métropole Aix Marseille Provence: représentée au Conseil d'Administration par : <ul style="list-style-type: none">➤ Monsieur Jean-Louis TIXIER,➤ M. Patrick GHIGONETTO représentée à l'Assemblée Générale par : <ul style="list-style-type: none">➤ Monsieur Jean-Louis TIXIER	19.91 %	26.130
- Ville de La Ciotat : représentée au Conseil d'Administration et à l'Assemblée Générale par : <ul style="list-style-type: none">➤ Monsieur Gavino BRISCAS, Vice-président	4.27 %	5.607
	100 %	131.260

1.3 GOUVERNANCE

Par délibération en date du 03/12/2010, le conseil d'administration, dans la continuité de la décision prise le 10 février 2005, a opté pour la séparation des fonctions de président et de directeur général.

1.4 DIRIGEANTS

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 14 déc 2018 - Rapport n° 52

Le Président du Conseil d'Administration, M. Patrick BORÉ, a été désigné par délibération du Conseil d'Administration du 17 juin 2015, pour la durée de son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'Administration réuni le 22 juillet 2015 a nommé au poste de Directeur Général M. Jean-Yves SAUSSOL à compter du 1^{er} août 2015, pour une durée de 5 ans.

M. SAUSSOL, représentant légal de la SEMIDEP, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société.

1.5 COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée Générale Mixte du 24 juin 2013 a désigné PROVENCE MEDITERANNE AUDIT, renouvelant ainsi Monsieur Jean AYEL, Commissaire aux Comptes titulaire, et Monsieur Jean-Luc LESIEUR, Commissaire aux Comptes suppléant. Leurs mandats sont attribués pour une durée de 6 ans et prendront fin lors de l'Assemblée Générale de 2019 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

2 Rapport d'activités 2017 et perspectives 2018

2.1 STRATEGIE, DEVELOPPEMENT ET EXPLOITATION DU SITE INDUSTRIEL

2.1.1 BILAN 2017

L'année 2017 aurait pu simplement être l'année de la consolidation des tendances observées en 2016, avec la première année complète de fonctionnement pour la grande forme réhabilitée, en attendant la finalisation du nouveau plan d'aménagement et les nouveaux développements qu'il induit partir de 2018.

Cette prédiction s'est partiellement réalisée, avec d'une part la montée en puissance effective de l'occupation de la grande forme, inaugurée en avril 2017 en présence de plusieurs personnalités dont M. Lürssen. Il s'en déduit un bond des recettes afférentes (630 K€ contre une moyenne 2009-2012 inférieure à 200 K€) et d'autre part l'élaboration par étapes du nouveau schéma d'aménagement, qui a été définitivement approuvé en janvier 2018 (le présent rapport est pour cette raison le dernier dont la partie aménagement reprend l'organisation de l'ancien PLT).

Pour autant, l'année écoulée s'est trouvée impactée par deux événements nouveaux, qui ont eu un impact sensible sur l'exploitation du site.

Le premier évènement, d'origine externe, trouve sa source dans l'entrée en vigueur de nouvelles règles d'affiliation des marins en escale au régime de sécurité sociale français. Ces règles résultent d'une interprétation extensive par l'administration française des termes du décret n° 2017-307 du 9 mars 2017, selon lequel les marins sur un navire battant pavillon français et les marins résidant en France de manière stable et régulière et embarqués sur un navire battant pavillon d'un Etat étranger doivent cotiser à l'Etablissement National des Invalides de la Marine (ENIM).

Plus précisément, la Direction de la Sécurité Sociale considère que le critère de « résidence stable et régulière » est rempli pour les marins embarqués sur des navires présents dans les ports ou chantiers navals français dès que leur séjour en France dépasse trois mois. Cette interprétation étonnante, susceptible d'affecter les yachts venant à La Ciotat pour des projets de refit de longue durée (les plus intéressants sur le plan financier), a considérablement impacté notre image de marque et notre compétitivité. L'enjeu financier pour les navires est en effet loin d'être neutre, le taux de cotisation à l'ENIM représentant 55% de la masse salariale qui est importante sur les grands navires (plusieurs dizaines de personnes d'équipages).

S'il est difficile de mesurer, à l'échelle de La Ciotat l'impact précis de cette mesure, on peut affirmer sans trop se tromper qu'il a été sensible. Plus qu'au nombre de navires accueillis, cet impact est d'abord sensible sur le plan qualitatif : la mesure a principalement affecté les plus grands navires (plus exposés à la mesure compte tenu d'un équipage plus fourni) et les projets de refit de plus longue durée. Les donneurs d'ordre du site font ainsi état d'un nombre anormalement élevé d'annulations de commandes, pouvant atteindre 50% pour les navires de plus de 70 mètres. On en trouve la traduction dans les chiffres d'exploitation de la SEMIDEP à un double niveau : le chiffre d'affaires de la zone « grande plaisance » en baisse inédite de 7%, qui va à l'encontre des prévisions et l'effondrement des recettes des postes à flot (-19%). Ces évolutions sont à rebours du marché qui continue, pour sa part, à progresser fortement (cf. ci-dessous).

Le second évènement, plus interne, réside dans l'arrivée à la Ciotat du groupe barcelonais MB92 et de son actionnaire de référence, le groupe familial turc Dogus. Cette implantation s'est déroulée en deux temps :

- D'abord, la société MB92 a pris une participation minoritaire au capital de la société Blohm+Voss La Ciotat SAS (BVLC), exploitant de la grande forme dans le cadre d'une convention de 35 mois. Cette prise de participation, sollicitée par le nouvel actionnaire de référence de la société, le groupe allemand Lürssen, a été formellement approuvée par la SEMIDEP-Ciotat en février 2017 dans le cadre de l'application du contrat d'occupation consenti à BVLC. Cet accord a été donné au regard de la réitération par les nouveaux actionnaires des engagements pris dans le cadre de l'appel à projets ;
- Ensuite, la société MB92 a pris une part très majoritaire du capital de la société COMPOSITEWORKS à l'automne 2017. La concrétisation de ce rachat, qui était en cours de négociation depuis plusieurs années, crée un leader incontestable du refit des Super-yachts et des Méga-yachts en méditerranée avec un chiffre d'affaires cumulé qui dépasse les 150 M€.

Les conséquences de cette implantation, qui modifie de manière sensible le paysage concurrentiel d'un secteur en pleine évolution, seront à observer avec attention. En soi, elle recèle à la fois des risques et des opportunités. S'agissant des risques, on peut bien sûr évoquer l'impact que pourrait avoir l'apparition d'un acteur dominant sur le développement la concurrence au sein du tissu économique local. S'agissant des opportunités, le groupe MB92 pourrait apporter à La Ciotat un modèle éprouvé à Barcelone de constitution d'un cluster d'entreprises solide. Sa réputation et sa force de frappe, dans un marché qui ne peut que croître, pourraient accélérer le développement du site, qui devient *de facto* le principal relais de croissance de MB92, dont les installations à Barcelone sont proches de la saturation. Effet induit probable de cette évolution, l'année 2017 a d'ailleurs vu affluer les demandes d'implantation de la part d'entreprises étrangères réputées qui ne s'étaient jusqu'à présent jamais manifestées (Wurth, de Keizer, GYG, Vredde, Naiad Dynamics etc.).

Il faut néanmoins remarquer qu'un premier effet immédiat de l'arrivée du nouvel actionnaire de référence de COMPOSITEWORKS semble avoir été une certaine désorganisation des opérations quotidiennes de cette société que la SEMIDEP a pu mesurer dans ses contacts d'exploitation quotidiens, peut-être liée au départ de plusieurs cadres suite à la cession de leurs parts. Il semble également que la société ait enregistré un relatif « trou d'air » courant 2017 dans ses commandes, comparativement à la société concurrente Monaco Marine.

En ce qui concerne la SEMIDEP proprement dit, la modernisation de la gestion engagée depuis 2015 s'est poursuivie, avec notamment un travail poussé sur l'élaboration du plan d'affaires prévisionnel, prévue initialement en 2016, et menée parallèlement à l'élaboration du schéma d'aménagement stratégique comme annoncé dans le cadre du précédent rapport de gestion.

Dès l'été 2017, la société a par ailleurs systématisé, dans le cadre de la loi, une procédure entièrement dématérialisée de publication et de mise en concurrence systématique des locaux disponibles sur le site. Les propositions des entreprises sont évaluées selon les 4 critères suivants :

- L'expertise propre détenue par le candidat dans le secteur du yachting ;
- La création d'emplois envisagée au niveau local ;
- La solidité financière du candidat ;
- Le projet d'insertion dans l'écosystème local ;

Cette procédure est aujourd'hui bien rodée, après avoir été mise en œuvre 10 fois courant 2017. Elle n'a pas généré de contentieux et a au contraire permis d'apaiser la procédure toujours délicate de sélection des entreprises désireuses de s'implanter en objectivant les conditions du choix. L'interface

dématérialisée est en cours d'évolution pour intégrer des améliorations fonctionnelles identifiées lors de son utilisation.

Dans la suite de la communication autour du projet « grande forme » la société a enfin poursuivi ses efforts pour combler son déficit de visibilité au niveau national et international, et faire mieux connaître le succès de l'expérience de réindustrialisation Ciotadenne. Cette ligne directrice a conduit à s'attacher en 2017 les services d'une agence de communication plus performante, à savoir l'agence Marseillaise FirstCom, à même de piloter une vraie stratégie de relations presse. Cette stratégie s'est rapidement révélée payante, avec une très bonne presse en fin d'année 2017, la Ciotat Shipyards ayant donné lieu à des articles de fond remarquables dans les journaux nationaux « Les Echos » et « Le Monde », une dépêche AFP, et un sujet au journal télévisé de France 2.

2.1.1.1 L'évolution du marché mondial

L'année 2017 n'a pas vu de bouleversement majeur sur le marché mondial, mais la continuation des tendances lourdes déjà exposées dans les précédents rapports de gestion. Elle confirme le potentiel très important de la niche de marché sur laquelle les chantiers de La Ciotat sont positionnés, à savoir l'entretien, la réparation et le refit de grands yachts.

1. Le développement de la flotte : la tendance à la segmentation se poursuit

La revue *The Superyacht Report* qui fait autorité en la matière rapporte que l'année 2017 a vu la livraison de 124 nouveaux yachts de plus de 30 mètres contre près de 150 en 2016, soit le chiffre le plus bas enregistré depuis 10 ans. Cette baisse est toutefois à relativiser car elle reste du même ordre de grandeur que la moyenne observée depuis la crise financière (autour de 150/an environ), et le nombre d'unités mises sur le marché chaque année est trop faible pour que les statistiques soient à l'abri d'un décalage conjoncturel non significatif. Le nombre de yachts en construction qui devraient être livrés en 2018 est d'ailleurs estimé par la même revue à 148, ce qui signerait un retour au chiffre de 2016. Au total, la flotte est désormais estimée à 5254 yachts actifs, ce chiffre étant toutefois entaché d'une relative incertitude, compte tenu de l'imprécision des données de marché disponibles, s'agissant notamment des yachts livrés avant 2008, date à laquelle le Superyacht Group a commencé à procéder à une compilation systématique des données.

D'un point de vue plus qualitatif, si les Motoryachts de 30 à 40m continuent à représenter plus de la moitié du marché, l'observation des tendances sur les dernières années fait clairement apparaître des dynamiques de croissance très différenciées : Après une forte chute immédiatement après la crise de 2008 (période 2008-2011), le marché des « petits » yachts s'est globalement stabilisé autour de 70ancements par an. En revanche, le segment « intermédiaire » de 40 à 70 m a continué à régresser, le nombre annuel de lancement chutant de moitié (de 68 à 34) entre 2011 et 2018. A l'autre extrémité, le seul segment qui enregistre une augmentation tendancielle de sa part relative est celui des plus de 70m, et même celui des plus de 90m, avec entre 10 et 12 livraisons par an. L'observation des carnets d'ordres des constructeurs (sous réserve de leur exactitude, qui n'est jamais garantie) conforte cette observation. Sur 413 yachts actuellement en construction (la construction peut prendre de 18 mois à 3 ans), les 70-90m représentent 9.2% du total (38 unités), et les plus de 90m 4,8 % (20 unités). Parallèlement, l'effondrement du marché des yachts-voiliers (*Sailing Yachts*) se confirme.

Cette tendance à l'augmentation des tailles va de pair avec une concentration toujours plus importante du marché de la construction entre les mains de quelques opérateurs. D'une manière générale, 51 chantiers ont livré au moins un yacht en 2017, contre 93 en 2012 et la tendance devrait

se poursuivre, avec encore une moyenne assez faible de 2,4 yachts par chantier. Sur le marché des Superyachts (+60m) et des Mégayachts (+80m) qui constitue le cœur de cible de La Ciotat, le marché est pour l'essentiel concentré entre les mains de 5 acteurs : 2 aux Pays Bas (Feadship et Oceanco) et 3 en Allemagne (Nobiskrug, Abeking&Rasmussen et Lürssen). A lui seul, le groupe Lürssen a livré 13 des 36 yachts de plus de 90m lancés depuis 2008.

2. Le marché de la réparation navale et du refit poursuit sa mue

Dans un contexte de croissance de la flotte, les besoins en services ont tendance à s'accroître. Ces tendances, déjà mentionnées dans les deux derniers rapports d'activité, restent à l'œuvre. La demande en la matière est en effet dans un rapport au moins proportionnel à la taille de la flotte. Tel est particulièrement le cas des visites et travaux de garantie, et du cycle de visites obligatoires lié au maintien de la classification des navires : visites annuelles (coque, machine) et « grandes visites » réglementaires tous les 5 ans. A cela s'ajoutent les interventions périodiques qui participent au maintien de l'apparence de navires qui sont aussi des instruments de prestige et de représentation pour leurs propriétaires : Il en va notamment ainsi des travaux de reprises de peinture, liés à la durée de vie des produits appliqués, qui interviennent classiquement tous les 6 ans au minimum.

La croissance de la flotte génère par conséquent un effet mécanique sur l'activité refit. Cette activité est le fait de deux catégories d'acteurs :

- Les sociétés spécialisées dans le refit, principalement basées en Méditerranée, qui misent sur leur proximité géographique avec les lieux d'évolution des navires ;
- Les constructeurs eux-mêmes, notamment ceux basés dans le nord de l'Europe qui ont eu tendance, après la crise de 2008, à diversifier leurs activités dans le secteur du refit pour équilibrer leur portefeuille d'activités. Ces derniers misent sur leur expertise et leur connaissance des navires qu'ils ont construits. Le cas des constructeurs italiens est hybride : basés en méditerranée, ils ont développé leurs propres divisions de Refit (e.g. Lusben dans le groupe Azimut Benetti)

Du point de vue des capacités installées, l'Europe demeure dominante avec une superficie de chantiers de refit cumulée qui dépasse les 300 ha (160 ha en Europe du Nord et 145 ha en méditerranée) contre à peine plus de 80 ha dans la zone caraïbes (hors US), 31 ha aux USA et à peine plus de 12 ha en zone Océanie. Pour rappel, La Ciotat représente à elle seule une superficie de 33 ha.

Si l'on observe cette fois le marché sous l'angle de la taille des projets, une distinction nette perdure malgré tout entre les différentes régions du monde, témoin de la position dominante qu'occupent toujours les chantiers d'Europe du Nord pour les projets les plus importants. Ainsi, un gros tiers des projets de refit réalisés en 2017 en zone « Europe du Nord » dépassaient une valeur de 1 M€, contre 5% seulement en zone Méditerranée et 1% en Zone Caraïbes.

On peut aussi relever une certaine divergence de la dynamique concurrentielle entre :

- le marché du refit des yachts (moins de 40m), très fragmenté, où les barrières à l'entrée sont moins fortes et où la proximité joue un rôle essentiel ;
- le marché des grands yachts (superyachts et mégayachts) où le nombre de compétiteurs, capables de disposer d'un savoir-faire et d'une infrastructure adaptés est beaucoup plus réduit. Sur la base des chiffres 2016, les principaux acteurs spécialisés sur le marché du refit des Superyachts en Méditerranée (hors constructeurs) se répartissent entre l'Espagne (MB92 et Astilleros de Mallorca qui totalisent plus de 130 M€ de CA à eux deux), La France (essentiellement via les opérateurs ciotadens COMPOSITEWORKS et MONACO MARINE qui totalisent plus de 80 M€) et l'Italie avec AMICO qui représente plus de 40 M€ de CA.

L'enjeu essentiel pour les chantiers de Méditerranée présents sur le segment des grands yachts consiste à capitaliser sur l'enjeu de proximité, tout en montant en gamme pour proposer des services et une expertise qualitativement équivalents à ceux proposés par les chantiers d'Europe du Nord.

2.1.1.2 UNE FEUILLE DE ROUTE CLAIRE POUR LES CHANTIERS DE LA CIOTAT

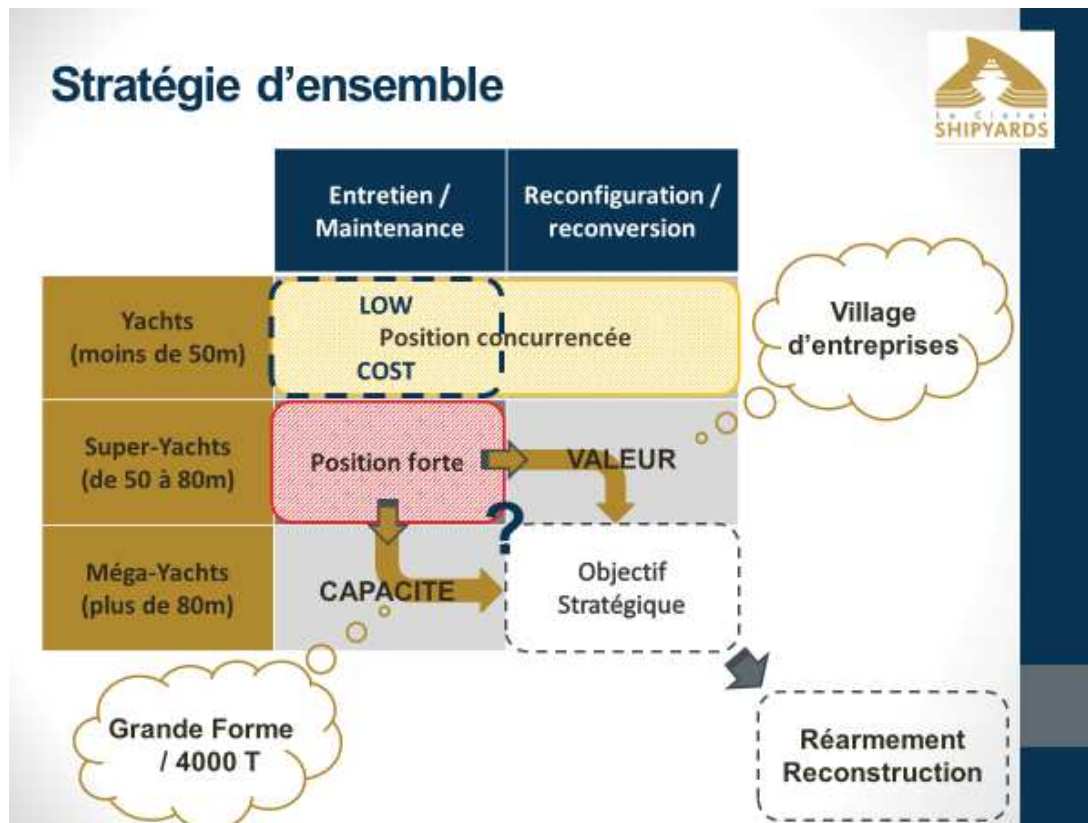
Les chantiers navals de La Ciotat sont, comme décrit dans les précédents rapports d'activité, dans une très bonne situation tant en raison de leur localisation géographique, à proximité des zones d'évolution des yachts, de leurs infrastructures, et de la présence de donneurs d'ordres reconnus au niveau mondial.

L'enquête de satisfaction renouvelée en 2017 auprès des capitaines et des équipages a confirmé que le chantier jouit d'une excellente image auprès de ses clients, ce qui est un avantage crucial sur un marché où la fidélisation de la clientèle revêt un aspect critique (selon une enquête publiée dans la revue *The Superyacht report* -édition spécial refit 2017, le facteur principal de choix d'un chantier de refit est « l'expérience passée dans le chantier » (60% des répondants), loin devant le prix (16% des répondants) ou la localisation (10% des répondants).

A l'issue de l'étude stratégique menée en 2017, la feuille de route du développement des chantiers est dès lors claire. Elle est fondée sur une consolidation de sa position sur le marché des Superyachts, et son extension au marché des Mégayachts, en développant à la fois sa capacité d'accueil du point de vue des infrastructures, mais également sa capacité d'expertise en attirant des nouveaux talents via une montée en gamme progressive des sous-traitants.

Enfin, un troisième axe porte sur le développement des infrastructures d'accueil à l'intérieur du site dont la SEMIDEP-Ciotat a la charge. Outre les aspects purement techniques (accès fibre optique, mise en place d'espaces de convivialité etc.), se profile également un aspect réglementaire qui n'est que très partiellement entre les mains de la SEMIDEP-Ciotat, dépourvue de pouvoir de police portuaire, portant sur la mise en œuvre à La Ciotat de la réglementation ISPS qui pourrait à terme devenir un enjeu de compétitivité majeur (voir encadré ci-après). L'année 2017 a été l'occasion pour la SEMIDEP de prendre l'attache des autorités compétentes au niveau de l'Etat et du Département pour faire avancer ce dossier. Une réunion sur site avec les principaux opérateurs s'est ainsi tenue le 7 juillet 2017 en présence de MM. Le Directeur adjoint de la DREAL PACA, l'adjoint Sécurité Défense de la Zone de Défense sud, un auditeur national de sûreté portuaire à la DGITM/DST et un représentant du service des Ports du CD13 pour évaluer plus précisément les besoins du site.

Le tableau ci-dessous, présenté aux administrateurs de la société, résume cette feuille de route de moyen terme :



La problématique ISPS : un enjeu important pour les années à venir

Le site de La Ciotat accueille désormais chaque année une centaine de Superyachts de plus de 50 mètres et leurs équipages, pour des durées allant de quelques semaines à quelques mois. La remise en service fin 2016 de la Grande Forme, dédiée aux yachts de plus de 80 mètres, de même que le projet de réalisation d'un ascenseur à yachts de 4000t à l'horizon 2020 amplifient encore la tendance à l'accroissement du nombre et de la taille moyenne des navires accueillis.

Ces Superyachts ou Mégayachts, dont la jauge dépasse couramment les 500 UMS, sont détenus par des personnes extrêmement fortunées (patrons de grandes entreprises internationales, membres de familles régnantes, voire même certains chefs d'Etat). Ils relèvent dans leur quasi-totalité de pavillons extra-communautaires (Caïman Islands en majorité), emploient des ressortissants étrangers, et sont amenés à faire escale en tout point du globe. La sûreté revêt pour eux un caractère essentiel.

Dans ce contexte, le nombre de yachts relevant de la réglementation ISPS a eu tendance à s'accroître significativement dans la période récente. Cette réglementation tend à devenir la norme pour les plus grands yachts et/ou ceux qui sont amenés à faire escale aux Etats-Unis d'Amérique. Dès lors, la possibilité de proposer des installations ISPS pourrait devenir un enjeu-clé d'attractivité pour la mise en œuvre de la stratégie de développement industriel du site, fondée sur l'accueil des plus grands yachts, d'autant que ses grands concurrents en Europe (Barcelone, Gênes) ont déjà des installations ISPS.

En regard de ces besoins, les moyens de police portuaire présents à La Ciotat paraissent manifestement insuffisants. Ces moyens, mis en place à l'issue de la faillite de la NORMED, n'ont pas accompagné la montée en puissance de l'activité. Ainsi, non seulement les installations du site industriel de la Ciotat ne sont pas identifiées, au niveau national, comme relevant de la réglementation ISPS, mais le site est même dépourvu de surveillant de port à temps plein. Les compétences de police portuaire sont exercées de manière épisodique par un surveillant de port départemental basé à Cassis.

La SEMIDEP-Ciotat s'est donc d'abord tournée vers son Autorité Portuaire pour examiner la manière de renforcer les moyens de la police portuaire grâce à la nomination d'un officier de port, et de créer une

zone ISPS. Ces contacts préliminaires ont cependant montré que la réponse aux besoins exprimés par La Ciotat relevait de la compétence exclusive de l'Etat, seul habilité à désigner la Ciotat comme un port ISPS et à le doter d'un officier de port.

Le chantier demeure toutefois à la merci de facteurs externes sur lesquels il n'exerce aucun contrôle. La réglementation ENIM en est un bon exemple.

1. Accueil d'entreprises : l'installation des activités du nouvel opérateur de la grande forme a mis un coup d'accélérateur aux demandes d'implantation.

Comme les années précédentes, la SEMIDEP a été très régulièrement sollicitée au cours de l'année 2017 par des entreprises opérant dans le secteur de la réparation navale et qui souhaitent s'implanter sur le site des chantiers. Une augmentation du nombre de demandes émanant d'opérateurs nouveaux entrants sur le site a même été enregistrée en 2017.

En l'absence d'espaces vacants, les principaux mouvements observés ont été le fait de la réallocation d'espaces précédemment occupés par des entreprises défilantes ou qui ont cessé leurs activités. A cet égard, l'année 2017 a vu la SEMIDEP-Ciotat mettre en place une évolution majeure de ses processus de sélection des candidatures, avec l'entrée en service à l'été d'une plateforme de gestion totalement dématérialisée. La mise en place de cette plateforme a été précédée d'une consultation des opérateurs du site sur les critères de sélection (cf. ci-dessus).

Au total, 15 nouveaux contrats d'occupation ont été conclus en 2017, dont 7 à partir de juillet 2017 dans le cadre de 10 procédures de concurrence dématérialisées (3 procédures ont été déclarées sans suite pour diverses raisons).

L'année 2017 a vu l'arrivée sur le site des nouvelles entreprises suivantes (toutes dans le cadre des procédures de mise en concurrence dématérialisée) :

- SECO Global Services : ETI nantaise spécialisée dans l'hydraulique et qui a implanté le siège de sa division yachting à La Ciotat dans les anciens ateliers de la société AMC, placée en liquidation ;
- Breakingwave services (architecture et design naval) dans un bureau précédemment dévolu à la société YHL ;
- Naiad Dynamics France, filiale d'une société US leader mondial des stabilisateurs, dans les anciens bureaux de la société AMC, placée en liquidation ;
- BWA yachting, société de conciergerie basée sur la côte d'azur et qui a repris les bureaux de la société Biotechnature ;

L'année 2017 a aussi été l'occasion pour les sociétés NAUTECH et YACHTTELEC d'étendre leurs activités sur le site grâce à la location de nouveaux bureaux.

Enfin, les sociétés MATHEZ, ACTI, ACA Marine (par suite absorbée dans le groupe GYG), NAVIGAIR, ID Yachting Décoration, TILCARA et ALEWIJNSE ont vu leurs titres d'occupation renouvelés en 2017. La SEMIDEP a également renouvelé la convention d'occupation du local de la Maison de la Construction Navale avec l'association VENCE/Louis Benet.

Fait notable, l'année 2017 a aussi été l'année de la régularisation des conditions d'occupation du local du SDIS13 (centre de formation de plongée) suite à l'approbation par le CD13 de tarifs adaptés.

Cette régularisation a aussi entraîné le règlement par le SDIS de ses arriérés de loyer vis-à-vis de la SEMIDEP.

D'une manière générale, le constat fait lors des rapports de gestion précédents demeure valable, à savoir une grande fragilité du tissu de sous-traitants, composé d'entreprises de petite à très petite taille auquel le site n'offre pas de réelle possibilité de développement faute de place. A noter également que ces petits sous-traitants ont été les plus durement impactés par l'effet de la baisse des commandes liée à la réglementation ENIM.

2. Activité industrielle : une (un peu) moins bonne année que prévu

Pour les motifs invoqués ci-dessus, l'année 2017 se solde par un bilan en demi-teinte. L'augmentation finalement très satisfaisante de +12% du chiffre d'affaires du site industriel, tiré par l'entrée en exploitation de La Grande Forme, masque un recul inattendu des recettes de la plateforme Grande Plaisance (-7%, principalement lié à une baisse de -31% des recettes des places publiques) et une baisse très sensible des recettes de location des quais industriels (-19%).

Les raisons de ces baisses, liées à des facteurs essentiellement extérieurs, ont été expliquées ci-dessus. La perspective d'un règlement de la problématique ENIM espérée dans le courant 2018, et la fin de la transition managériale chez COMPOSITEWORKS qui explique en grande partie la baisse des réservations sur la zone publique 2000t (le taux d'occupation de la plateforme de Monaco Marine restant, pour sa part, inchangé et proche de sa capacité nominale) devraient permettre de tourner la page dès l'année prochaine.

En ce qui concerne la moyenne plaisance, l'année 2017 confirme la tendance à la baisse régulière des réservations sur la plateforme publique. Si le nombre total de jours d'occupation augmente, grâce notamment à la société NAUTECH qui devient cette année le premier utilisateur de la plateforme publique, les réservations de Monaco Marine s'effondrent. Sur les places concédées à COMPOSITEWORKS, on observe par ailleurs une augmentation très sensible des durées moyennes de séjour. Les effets combinés de ces évolutions conduisent à une diminution du nombre de manutentions sous la barre symbolique des 100, à 96 manutentions en 2017. Pour mémoire, 190 manutentions avaient été effectuées en 2010. Cette évolution confirme l'analyse stratégique selon laquelle cette plateforme ne constitue pas un relai de croissance pour le site, d'autant plus que l'ouverture courant 2018 du site de Monaco Marine à Bois sacré près de Toulon, dédié aux yachts de moins de 500T, va entrer en concurrence directe avec le site de La Ciotat pour les yachts de cette catégorie.

S'agissant de la grande forme, le nombre de navires accueillis a réellement décollé en 2^e partie d'année 2017 avec un taux de remplissage satisfaisant de l'ordre de 75%, et une taille moyenne juste inférieure à 90m mais la durée moyenne de stationnement (20 jours) n'est pas encore au rendez-vous. L'opérateur met en avant la réglementation ENIM, qui pénalise les arrêts longs et aurait entraîné au moins 4 annulations de contrats importants, l'obligeant à se reporter sur des interventions plus réduites.

Enfin, la contribution des autres composantes de l'activité d'exploitation (grues etc.) demeure marginale en termes de chiffre d'affaires. A noter malgré tout :

- La bonne performance des activités de la Cale n°1 et surtout du Grand portique (quadruplement du CA de manutention) qui témoigne de l'intérêt du maintien en état opérationnel de ces installations;

- L'arrêt définitif de la grue 16/40, tombée en panne et dont les réparations auraient entraîné des coûts sans rapport avec les recettes générées par cet outillage, devenu obsolète.

2.1.2 PERSPECTIVES 2018

L'année 2018 sera résolument placée sous le signe de l'action, avec le lancement de la mise en œuvre du schéma d'aménagement validé par le Conseil d'administration dans ses trois composantes. Cette mise en œuvre aura des répercussions en termes de travaux mais aussi en termes de positionnement des grands opérateurs du site.

D'une manière générale, il y a lieu d'être optimiste sur le succès de ces opérations, compte tenu du contexte de marché qui demeure singulièrement porteur, et de la perspective d'échanges plus étroits avec les autorités de l'Etat pour résoudre rapidement les sujets relatifs à l'environnement réglementaire.

1. *Démarrage des travaux du Yachting Village*

2018 s'annonce d'abord comme l'année du lancement d'une 3^e phase de grands travaux sur le site, après l'aménagement de la « plateforme Sahara » et la rénovation de la Grande Forme et de ses abords. Cette 3^e phase devrait considérablement remodeler l'image du site, et lui faire franchir une étape décisive dans sa réindustrialisation.

Plus particulièrement, l'année 2018 verra le début des travaux d'aménagement du village d'entreprises dit « Yachting Village » dans le cadre d'une filiale dédiée détenue à 100% par la SEMIDEP. Cette filiale sera notamment amenée à conclure avec la Métropole un contrat de mise à disposition du terrain, en remplacement de la concession d'aménagement de 2008, devenue obsolète. Elle conclura également des contrats de financement avec des organismes bancaires.

2. *Une évolution attendue du positionnement des opérateurs du site*

Conformément à la loi, la SEMIDEP a lancé en 2017 un appel à projets international en vue de sélectionner un ou plusieurs opérateurs partenaires dans le cadre du projet de création d'une plateforme de mise à sec de yachts desservie par un ascenseur à bateaux de 4000T. Les résultats de cet appel à projets seront connus en 2018, et vont durablement impacter l'équilibre des différents opérateurs sur le site. La détention de droits d'occupation exclusifs sur une partie de la future plateforme pour une très longue durée, de même nature que ceux détenus par Monaco Marine sur une partie de la plateforme 2000T permettra au(x) opérateur(s) titulaire(s) de se développer sur le marché très prometteur du refit des Mégayachts, qui n'est pour l'heure accessible qu'au moyen de la Grande forme sur le site de La Ciotat. Il conviendra donc de suivre avec attention l'arrivée de possibles nouveaux acteurs à La Ciotat, et/ou la modification des rapports de force entre opérateurs déjà présents induites par les résultats de l'appel à projet.

2018 devrait aussi être l'année de la clarification du rôle de MB92 à La Ciotat, suite à ses prises de participation majoritaire dans COMPOSITEWORKS et minoritaire dans Blohm+Voss La Ciotat. Ces prises de participation ont, en 2017, ébranlé l'organisation interne des entreprises concernées au détriment de leur efficacité économique. Une clarification stratégique est donc attendue pour relancer la dynamique de développement sur le site de La Ciotat, qui apparaît comme un relai de croissance majeur et irremplaçable pour le groupe MB92. Son site de Barcelone va en effet atteindre ses capacités maximales d'accueil de yachts avec l'inauguration prévue de sa propre plateforme 4000T.

Parallèlement, on attend pour 2018 un repositionnement de Monaco Marine sur sa nouvelle plateforme 500t à Bois Sacré, au détriment de l'utilisation de la plateforme moyenne plaisance de La Ciotat. Le devenir de cette dernière, et la montée en puissance de nouveaux opérateurs (Nautech notamment), seront un autre élément à piloter avec attention au cours de cette année.

Enfin, le groupe iXBlue, premier employeur du site et dont les activités en matière de haute technologie dans le secteur des sonars, de la construction de drones marins et de « Survey » devrait dévoiler courant 2018 un nouveau plan de développement sur le site, son AOT actuelle arrivant à échéance.

2.2 ACTIVITES D'AMENAGEMENT ET DE TRAVAUX EN 2017, ET PERSPECTIVES 2018

2.2.1 LES INVESTISSEMENTS STRATEGIQUES INSCRITS AU PLT

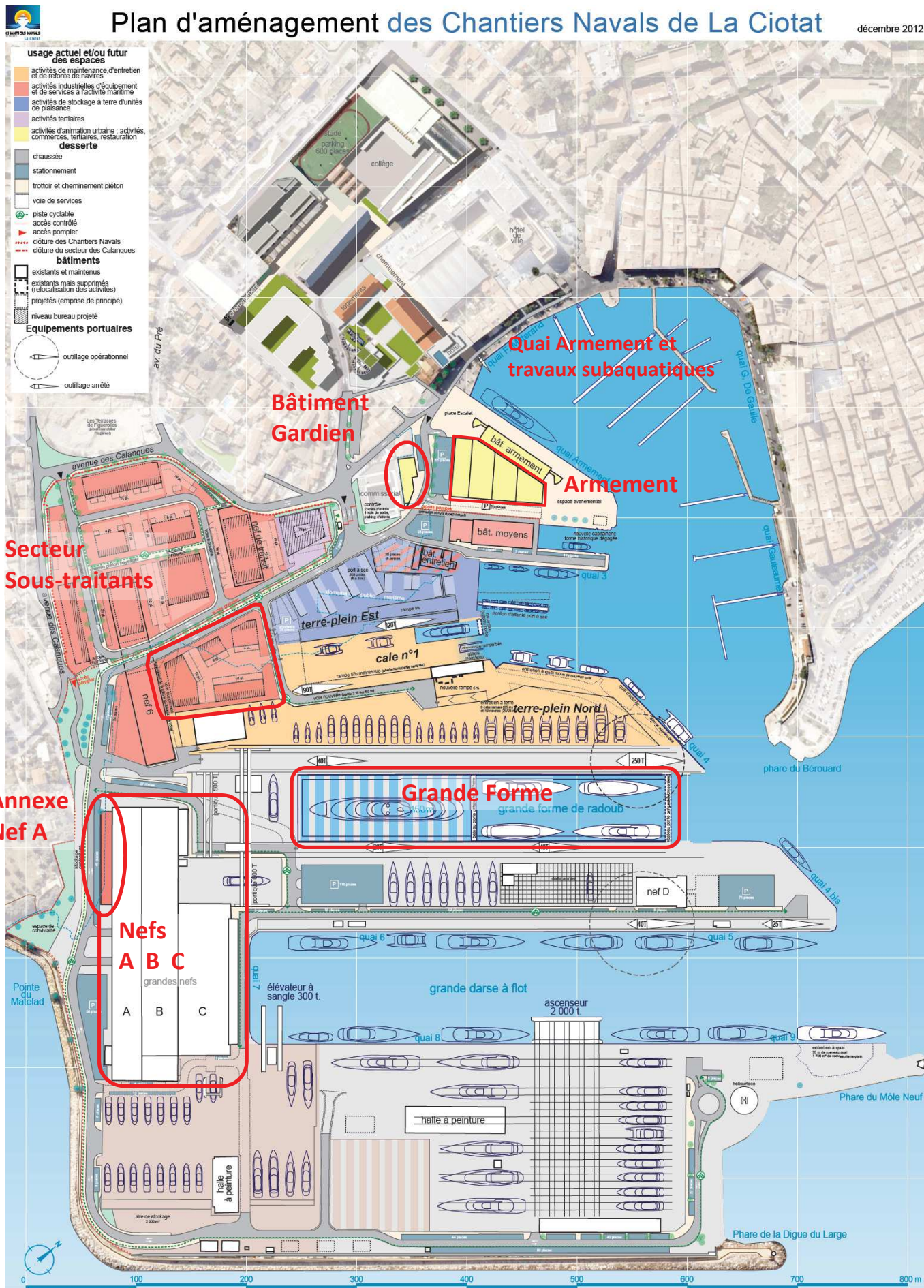
Dans le PLT (Plan Long Terme 2010-2018) approuvé en 2010, les travaux et aménagements prévus étaient regroupés en six opérations :

- ✚ Les Nefs ABC et l'Annexe Nef A (rebaptisée Bâtiment du Mugel, dont la réalisation a été achevée en décembre 2014).
- ✚ Le bâtiment de l'Armement, dont l'aménagement des commerces a été achevé en mai 2012.
- ✚ Le secteur Sous-traitants.
- ✚ La Grande Forme de Construction qui a été remise en service en octobre 2016.
- ✚ Le quai de l'Armement et les travaux subaquatiques du Port Vieux.
- ✚ La réhabilitation du bâtiment gardien.

Le nouveau Plan d'Aménagement Stratégique du site élaboré pendant l'année 2017 par la SEMIDEP et son prestataire (groupement MAP / SETEC / EARTHCASE) sera approuvé début 2018 par le Conseil d'Administration. Ce Plan d'Aménagement Stratégique ScaleUp 2018 viendra donc se substituer à partir de 2018 au PLT 2010 de façon opérationnelle. Il fait, pour cette raison, l'objet d'une présentation détaillée au 2.B.2.

La part du PLT réalisé en 2017 représente 301 K€ et correspond :

- ✚ A l'achèvement de l'opération de conservation et de valorisation de la Grande Forme, mise en service en Octobre 2016, pour 259 K€.
- ✚ A la poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre pour les travaux subaquatiques de réparation des quais du Port Vieux (42 K€).



■ Financement du PLT

Une part du PLT est financée sur fonds publics permettant, conformément au droit européen, d'apporter une subvention sur deux opérations :

- ✚ Les infrastructures de base, finançables à 100% par les Collectivités.
- ✚ Les investissements de valorisation qui ne sont pas finançables à 100% car le montant de l'aide constituerait une compensation pouvant fausser le jeu de la concurrence.

Ainsi, deux opérations du PLT bénéficient de ces aides :

- ✚ La conservation et la valorisation de la Grande Forme pour un montant global de 10,685 M€ (pour 15,835 K€ de travaux). Toutes les Collectivités ont délibéré et financent l'opération conformément aux conventions passées.
- ✚ Les travaux maritimes pour le confortement des quais du Port Vieux pour un montant de 650 K€. En 2016 et 2017, ce financement a fait l'objet de conventions spécifiques.

Etat des versements des Collectivités au 31/12/2017

A fin 2017, 9.224 K€ ont été appelés pour la réalisation des travaux de la Grande Forme (un peu plus de 14.5 M€ de paiements réalisés) dont 8.226 K€ ont été versés.

Appel de subventions prévues en 2018

Environ 800 K€ seront appelés d'ici fin 2018 pour la Grande Forme.

Comme indiqué précédemment, ce PLT sera amendé en 2018, en fonction des résultats de l'étude stratégique réalisée en 2017, et du nouveau plan d'Aménagement ScaleUp 2018. Cette évolution s'inscrira dans les dispositions de l'article 7 de l'avenant n°8 de la Délégation de service public, qui prévoit l'élaboration de plans d'investissement triennaux.

2.2.1.1 La Grande Forme

Le programme de conservation et de valorisation de la Grande Forme vise tout d'abord à pérenniser le bon fonctionnement de cet outil exceptionnel, en réalisant le remplacement du bateau-porte ancien, fortement dégradé, la consolidation des terre-pleins périphériques, et la sécurisation des abords et des accès de la forme, mais également à améliorer son exploitation en l'adaptant à la stratégie de développement retenue pour le site, l'accueil des grands yachts. Pour cette amélioration, il a été décidé de créer un nouveau seuil et une nouvelle station de pompage en milieu de forme, afin de la dédoubler pour disposer d'une part d'un bassin à sec mieux adapté à la dimension des yachts (200 m de forme au lieu des 360 m actuels) et d'autre part d'un bassin en eau, avec de nouveaux linéaires de quais d'accueil parfaitement équipés. Le retour à la configuration initiale (360 m) restera possible.

A – Bateau-porte neuf et bateau-porte ancien

■ Avancement 2017 –Perspective 2018

Le bateau porte a été mis en service en octobre 2012, et sa réception contractuelle (avec réserves) a été prononcée au 18 juillet 2013.

A fin 2017, la totalité des réserves n'étaient pas encore levées. L'entreprise qui a construit le bateau-porte, CM PAIMBOEUF, a été absorbée par une autre société du groupe FAYAT, la société JOSEPH PARIS, laquelle assure à ce jour la fin de la levée de réserves. Notamment, la période de garantie de

parfait achèvement, d'une durée initiale d'un an, a été prolongée en juillet 2014, jusqu'à la fin de la levée de ces réserves. Deux points ont par ailleurs fait l'objet d'un appel en garantie du fabricant en 2016 : une fissuration superficielle ponctuelle du joint massif du bateau-porte, et des défauts de fonctionnement des vannes traversières. La levée finale des réserves et les points soulevés en garantie ont fait l'objet d'actions en 2017 et seront soldés début 2018.

Pour mémoire, le PLT concernant la Grande Forme comporte une opération intitulée « déconstruction de l'ancien bateau-porte, y compris désamiantage ». Celle-ci a été maintenue en fin de projet « Grande Forme », c'est-à-dire en 2018.

B – Sécurisation et restructuration de la Grande Forme

■ Avancement 2017

Sous ce libellé, avaient été regroupées les opérations suivantes :

- ✚ Dédoublage de la Grande Forme
- ✚ Réhabilitation des terre-pleins
- ✚ Protections collectives de sécurité

qui étaient initialement séparées en phase études.

La quasi-totalité des travaux dans et autour de la forme ont été achevés en octobre 2016, et avaient permis de remettre les emprises à l'opérateur retenu, Blohm+Voss La Ciotat, au 1^{er} novembre 2016.

Des travaux complémentaires (marché Lot 1B) pour traiter les plateformes côté bâbord ont été achevés durant le premier trimestre de l'année 2017 et ont permis la mise en service de la partie extrême du terre-plein depuis l'ancien seuil du bateau-porte jusqu'à la mer.

La première partie de l'année 2017 a également permis de vérifier le fonctionnement optimal des installations de pompes et d'assurer la validation des équipements mis en œuvre (période de 6 mois de « bon fonctionnement »). Les entreprises ont ensuite transmis leurs décomptes généraux, qui seront soldés début 2018.

Enfin, la Grande Forme a été officiellement inaugurée le 3 avril 2017, en présence de Peter LURSSSEN, nouvel actionnaire de la société Blohm+Voss.

■ Perspectives 2018

Pour compléter les installations électriques du terre-plein central exploité en lien avec la Grande Forme (terre-plein remis à Blohm+Voss) ou en lien avec le Grand Portique (mise à sec de navires de 500 tonnes environ depuis la Grande Forme), un programme de mise à niveau des postes de transformation historiques est prévu en 2018, dans le cadre du projet de sécurisation et de restructuration de la Grande Forme.

2.2.1.2 Réfection et mise en conformité des nefs a, b, c

Les Nefs A, B et C sont 3 bâtiments industriels importants (Nef A : 6 800 m², Nef B : 8 300 m², Nef C : 5 800 m²) et de grandes hauteurs (19, 24 et 31 m) qui sont à ce jour grevées de deux handicaps majeurs pour leur exploitation. D'une part, les éléments assurant l'étanchéité de ces nefs (toitures, chéneaux, bardages) sont vétustes (pour une grande partie composée de plaques contenant de l'amiante) et ne remplissent plus les attentes des activités qu'elles abritent. D'autre part, ces nefs

doivent aujourd'hui répondre aux exigences spécifiques en termes de sécurité incendie liées à la co-activité dans des bâtiments contigus. Seules les Nefs A et C sont occupées par des entreprises de construction et de réparation navale avec installations classées ICPE en régime déclaratif (la nef B située entre les deux autres est vide et sert de zone de sécurité).

Les Nefs doivent donc faire l'objet de travaux de réfection de l'ensemble des toitures et bardages et de travaux de mise en conformité afin de permettre une occupation pérenne de l'ensemble des surfaces.

En 2008, différentes solutions techniques avaient été envisagées avec l'aide du BET IMPAC. Une organisation assurant la coordination pour la réalisation des travaux sous maîtrise d'ouvrage SEMIDEP et sous maîtrise d'ouvrage privée devait être mise en place.

En 2014, une consultation a été engagée pour la passation d'un accord-cadre en procédure négociée pour les prestations de maîtrise d'œuvre et les candidatures de deux opérateurs économiques avaient été retenues pour participer à la phase de négociation.

En 2016, la consultation a été poursuivie et l'accord-cadre attribué en mai 2016 au groupement BBG Architectes (mandataire)/ ARTELIA / E. WOILLEZ.

Le premier marché subséquent de maîtrise d'œuvre pour les études de Diagnostic et Avant-projet sommaire a été passé en juin 2016 pour un montant de 118.000,00 €HT. L'objectif était de définir les travaux à réaliser (en accord notamment avec le SDIS 13 en ce qui concerne la mise en conformité sécurité incendie), les différents phasages de travaux et une estimation financière par phase et par maître d'ouvrage. Une mission de diagnostic amiante, plomb et parasites avant travaux avait été réalisée par AC ENVIRONNEMENT.

Les études de Diagnostics se sont achevées début 2017. Les travaux de réfection et de mise en conformité ont été évalués à ce stade à un montant de : 8,39 M€ (hors détection/extinction automatique et confinement des eaux).

Dans le cadre de l'étude stratégique de développement, il a été convenu que compte tenu de l'occupation privative de ces nefs, les frais de réfection et de mise en conformité incombaient aux occupants dans le cadre de mises à disposition de longue durée.

A noter que les dépenses de sécurisation se trouveraient considérablement allégées dans l'hypothèse d'une modification des conditions d'occupation de ces nefs.

■ Perspectives 2018

Les pré-études réalisées par la SEMIDEP ont été transmises à COMPOSITE WORKS, occupant de la Nef C, pour qu'ils proposent en 2018 un programme et un phasage de travaux dans le cadre de leurs engagements contractuels liés à leur AOT. La même démarche sera engagée en 2018 avec H2X, occupant de la Nef A. Cette dernière société n'exclut pas, cependant, de relocaliser ses activités à un autre endroit du chantier si l'opportunité lui en est donnée.

2.2.1.3 Travaux réparations/transformation et création de nouveaux quais sur le Port Vieux et les chantiers navals

Les quais du Port Vieux, de constructions hétérogènes, présentent de nombreux désordres dans les structures (blocs disjoints, effondrements, cavités...) qui ont été identifiés lors d'une phase de diagnostic général réalisée en 2005-2006 par le BET BRL Ingénierie.

Suite à cette première étude, la SEMIDEP-Ciotat souhaite engager une mission de maîtrise d'œuvre pour réaliser une opération de confortement et réparations des quais du Port Vieux. Compte tenu de désordres constatés également sur les quais du site industriel (fuite de matériaux concernant soit des quais en blocs, soit des quais en colonnes), la SEMIDEP a choisi fin 2015 d'étendre le diagnostic subaquatique et le chiffrage au stade Avant-Projet à la totalité des réparations à prévoir sur l'ensemble des quais gérés par la SEMIDEP, Port Vieux et site industriel. L'objectif de la SEMIDEP-

Ciotat est d'une part de réparer/conforter les quais qui connaissent des désordres, et d'autre part de procéder à des travaux d'aménagements modificatifs (adaptation/création de quais) permettant d'accueillir de nouveaux bateaux ou des bateaux de tailles supérieures à ceux actuellement accueillis.

L'opération de confortement des quais du Port Vieux sera coordonnée pour s'intégrer avec les travaux à venir de la Métropole pour la requalification de la promenade du Port Vieux.

Des travaux doivent également être programmés sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental sur les pannes 500 à 900, mais aucun calendrier ferme n'est plus fourni concernant leur réalisation.

Le PLT approuvé en 2010 comprend un budget de 650 k€ pour la réalisation des travaux subaquatiques de confortement des quais du Port Vieux. Ces travaux sont subventionnables à 100% au titre « des équipements de base ».

Le PLT comporte également un budget de 850 k€ pour les réseaux des quais du Port Vieux, en financement propre SEMIDEP.

En 2016, une consultation a été lancée pour la passation d'un accord-cadre de Maîtrise d'œuvre. L'accord-cadre a été attribué au Groupement BRL Ingénierie (mandataire) / SITETUDES SAS / SAS GALATEA.

Le premier marché subséquent de maîtrise d'œuvre pour les Etudes de Diagnostic et Avant-projet a été passé en août 2016 pour un montant de 132.991,68 €HT.

Les marchés subséquents de maîtrise d'œuvre suivants ont été passés en octobre 2017. Le découpage a été effectué de manière à avoir des marchés de travaux homogènes. Les marchés subséquents ont été définis comme décrit ci-dessous :

- ✚ Marché subséquent n°2 : Assistance à la consultation et au suivi d'une mission de reconnaissance géotechnique pour les travaux futurs pour un montant de 3.705,00 €HT
- ✚ Marché subséquent n°3 : Réparations GC sur le Port-Vieux hors quai François Mitterrand, digue est et ponton SNSM pour un montant de 21.878,40 €HT
- ✚ Marché subséquent n°4 : Réparation/transformation du quai François Mitterrand pour un montant de 32.817,60 €HT
- ✚ Marché subséquent n°5 : Réparation/transformation du quai François Mitterrand pour un montant de 32.542,40 €HT
- ✚ Marché subséquent n°6 : Réparation / transformation de la digue Est, démolition / reconstruction du ponton SNSM pour un montant de 27.950,00 €HT

Pour mener à bien les travaux d'adaptation et de création des quais, une mission de reconnaissance géotechnique a été nécessaire. Le dossier de consultation et l'analyse des offres en vue du choix du prestataire a fait l'objet du deuxième marché subséquent pour un montant de 3.705,00 €HT. Le marché d'investigation a été attribué à GEOTEC pour un montant de 197.126,00 €HT. Les résultats et le rapport seront connus au courant du 1^{er} trimestre 2018.

L'accueil de yachts de 40m sur la digue Est nécessitera la mise en place de bornes de plaisance de puissance plus importante. Le tarif bleu présent sur la Traverse Ribo ne correspond plus au nouvel usage. Une demande de mise en place d'un tarif jaune a été adressée à Enedis. Le coût des travaux est de 9.402,09 €HT dont un paiement de 4.273,25 €HT pour l'année 2017.

Le marché pour la mission SPS a été lancé en décembre 2017.

■ Perspectives 2018

Pour les travaux de réparation des quais du Port-Vieux et de mise en place des réseaux et des bornes objet des marchés subséquents n°3 et 6, lancement des dossiers de consultation des entreprises et démarrage des travaux pour le 1^{er} semestre 2018. Le montant prévisionnel des travaux est de 791.000,00 €HT. La fin des travaux est prévue pour décembre 2018.

Poursuite des Etudes de Projet et lancement des appels d'offres pour les travaux d'adaptation des quais (quai François Mitterrand, digue Est et ponton SNSM) pour une fin des travaux en décembre 2018. Le montant prévisionnel des travaux est de 1.127.000,00 €HT.

Poursuite des Etudes d'Avant-projet sur les Chantiers Navals. L'objectif est de lancer les premiers travaux urgents début d'année 2019.

Des prélèvements pour recherche d'amiante dans les ouvrages en béton sont prévus pour des travaux dans le cadre du respect de santé des futurs intervenants. DEKRA a réalisé le diagnostic sur le ponton SNSM pour un montant de 625,00 €HT, le montant des autres diagnostics est estimé à la somme de 860,00 €HT.

Mise en place du tarif jaune pour l'alimentation de la digue Est.

Modification de l'ampérage du tarif jaune du transformateur Capitainerie pour l'alimentation des bornes du quai François Mitterrand. Une commande sera passée à Enedis.

2.2.1.4 Les opérations inscrites au PLT et reportées au plan Scale-up 2018

En fin 2015, il a été retenu d'intégrer la réflexion sur le devenir du bâtiment de l'Armement, situé à la charnière entre le site industriel et la Ville, à l'élaboration du Plan d'Aménagement et de Développement des Chantiers navals. Le plan ScaleUp 2018 s'oriente pour conserver ce bâtiment et son environnement en « zone à définir ultérieurement ».

L'opération du Secteur Sous-traitants a été abandonnée dans sa configuration initiale. Le nouveau Plan d'Aménagement ScaleUp 2018 intègre l'espace correspondant dans l'opération Plateforme 4000 T envisagée et reprend le programme immobilier au sein de l'opération du village d'entreprises du secteur Calanques (voir ces deux opérations dans le chapitre Plan d'Aménagement et de Développement ScaleUp 2018).

2.2.2 LES INVESTISSEMENTS STRATEGIQUES DU NOUVEAU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT SCALE-UP 2018

■ Avancement 2017

Une mission d'études pour la mise à jour du Plan d'Aménagement/Schéma directeur des Chantiers Navals a été engagée en 2016. L'équipe mandatée à cet effet est le groupement MAP (mandataire) / SETEC International / Earthcase pour un montant de 149 500,00 € HT.

L'objectif de la SEMIDEP était d'établir les nouveaux axes stratégiques de développement du site et d'élaborer, sur cette base, un nouveau schéma directeur général du site et la mise à jour du plan d'investissement. Cette réflexion s'inscrit totalement dans la continuité des démarches engagées pour la poursuite de la reconversion du site, le développement de l'activité et la création de nouveaux emplois et est un outil indispensable pour garantir un développement cohérent des

chantiers à long terme. Le nouveau plan d'aménagement servira de référence et de support de communication du développement du site pour les 5 à 10 ans à venir.

Les nouveaux axes de développement ont été définis à partir d'une analyse des besoins identifiés, de l'état de l'offre et de la demande, mais également à partir de la stratégie de développement qui a été retenue suite à l'étude de marché et l'audit des potentialités de développement. Le nouveau schéma directeur définit les zones d'aménagement, le montant des investissements, le phasage en fonction des priorités de développement.

Les préoccupations liées à la recherche d'un développement / aménagement durable, la dimension patrimoniale du site, sa mise en valeur et la qualité de l'interface site industriel / ville ont été prises en compte.

L'étude s'est organisée de la façon suivante :

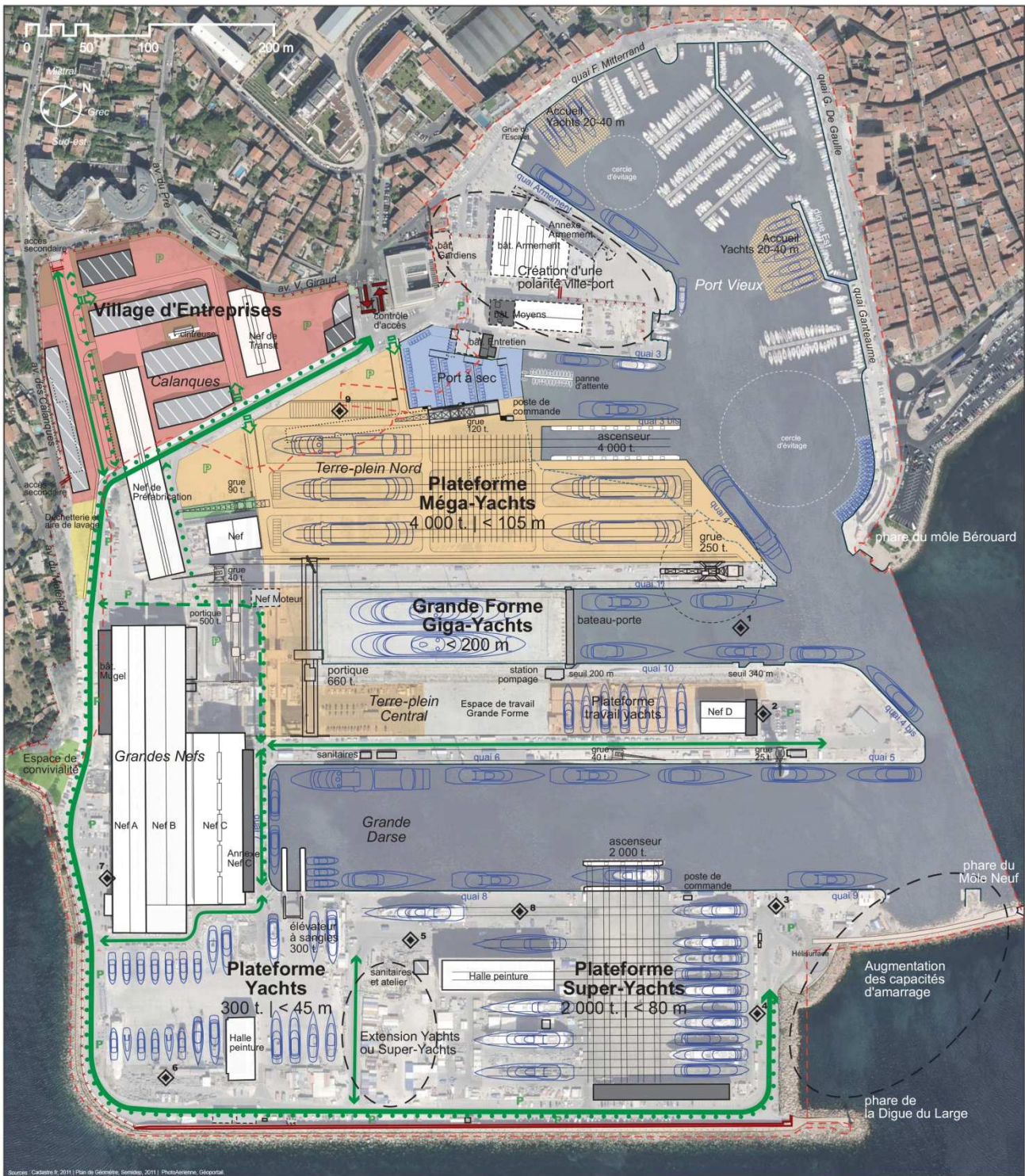
- Phase 1 : Diagnostic / Etat des lieux du site industriel et Analyse des besoins
- Phase 2 : Analyse / Détermination de la stratégie de développement du site industriel
- Phase 3 : Synthèse Générale / Elaboration du plan d'aménagement du site industriel

En phase 1, à partir de l'état des lieux du site, de l'analyse de son fonctionnement, de l'analyse de l'économie de la Grande Plaisance et du site des Chantiers Navals, un certain nombre d'enjeux ont été identifiés. Cette phase de l'étude a été réalisée de juin à septembre 2016 et a été validée en Comité de Pilotage du 13 octobre 2016, et présentée au Conseil d'Administration du 14 décembre 2016.

Ensuite, sur cette base, la phase 2 a déterminé les axes stratégiques de développement à mettre en œuvre, à partir d'études de marché, d'une analyse de l'environnement socio-économique et concurrentiel et des besoins identifiés. Un scénario d'aménagement préférentiel a été retenu. Une étude patrimoniale des installations du site a identifié les installations exploitables et le patrimoine industriel à préserver. La phase 2 de l'étude a été validée en Comité de Pilotage du 28 mars 2017 et au Conseil d'Administration du 7 avril 2017.

Enfin, la phase 3 a consisté à élaborer le plan d'aménagement sur la base d'un programme fonctionnel issu de la déclinaison en actions des axes stratégiques de développement retenus en phase 2. Sa formalisation graphique est réalisée par un schéma directeur de l'ensemble du site (ci-dessous). L'approche patrimoniale du site est cadrée dans un schéma d'orientation de préservation. La phase 3 finale de l'étude devra être validée par le Conseil d'Administration prévu le 24 janvier 2018.

Plan d'aménagement et de développement des Chantiers Navals de La Ciotat SCALE UP 2018

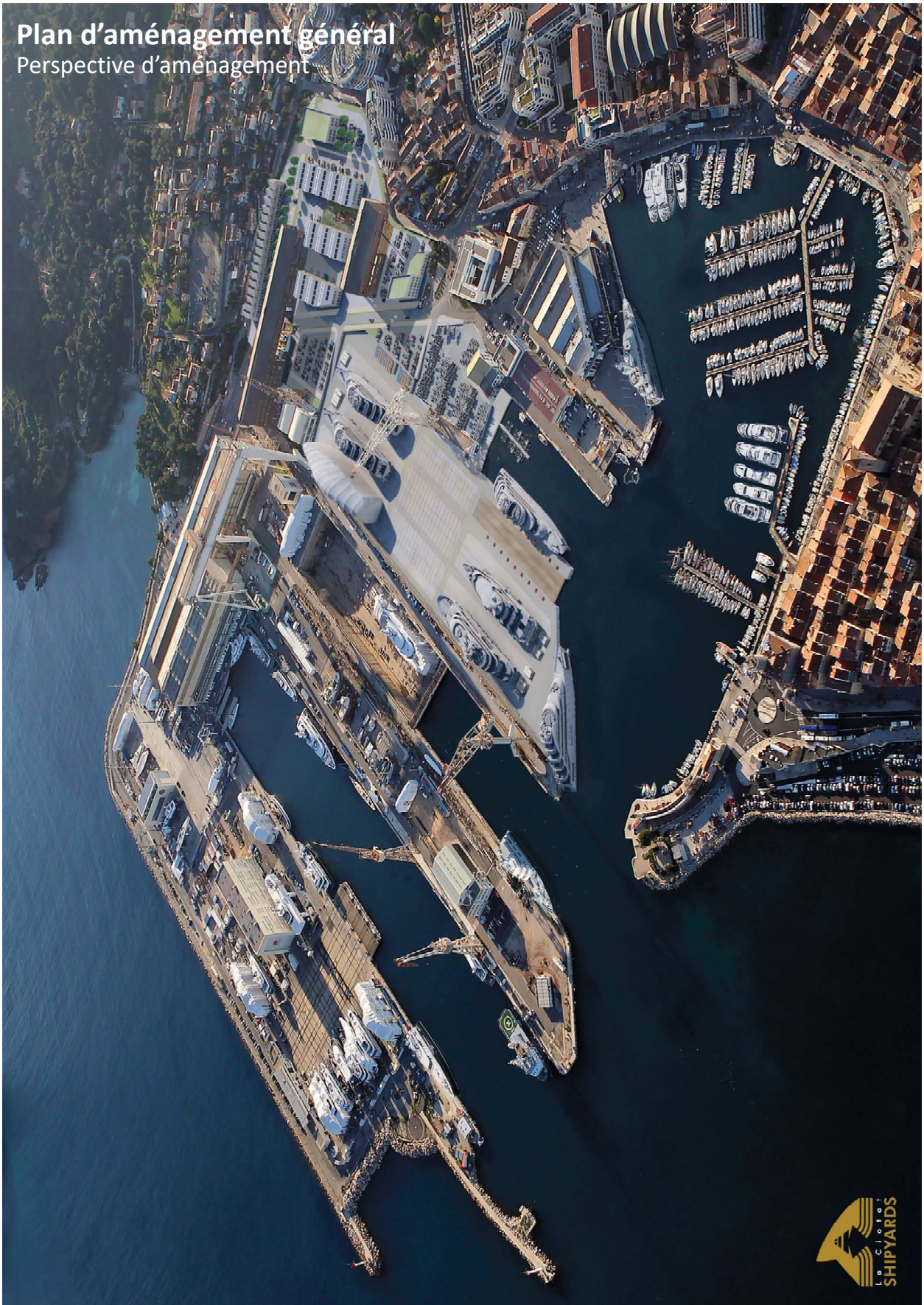


Développement des activités industrielles et/ou portuaires	Localux d'activités	Potentialités d'aménagement	Déplacements	Sûreté
<ul style="list-style-type: none"> plateformes d'entretien et de réparation navale plateforme yachts secteur Grande Forme plateforme méga-yachts 	<ul style="list-style-type: none"> existants projetés conservés à démolir en devenir 	<ul style="list-style-type: none"> zone de projet à définir ultérieurement opportunités de développement 	<ul style="list-style-type: none"> voies existantes voies projetées voies nouvelles voies modales douces stationnement 	<ul style="list-style-type: none"> renforcement dispositif clôture accès agrément espace de convivialité périmètre administratif domaine public maritime

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 14 déc 2018 - Rapport n° 52

Orientations	Thèmes / Objets	Actions	Estimation	Portage Tiers Privé
DEVELOPPEMENT des activités	Plateforme Méga-Yachts 4000 t.	Ascenseur 4 000 t. et chariot	64,9 M€	Partiel
		Aménagement des quais et du terre-plein (hors bords compris entre 0,7 et 1M€ l'unité)		
		Reconfiguration Avant-port		
	Capacité d'accueil des entreprises	Aménagement Secteur Calanques pour le Village d'Entreprises	15,6 M€	-
	Port Vieux	Relocalisation Port à sec	2,15 M€	-
Accueil de Yachts 20 à 40 m		0,98 M€	-	
Réhabilitation du PATRIMOINE BATI EXISTANT	Nefs A B C	Réfection et mise en conformité (hors détection/extinction automatique et confinement des eaux)	8,39 M€	Total
	Annexe Nef C	Réhabilitation	1,63 M€	-
	Nef de Préfabrication - Partie DPM	Réhabilitation	2,48 M€	Total
Amélioration des CONDITIONS D'EXPLOITATION	Réseaux	Développement fibre optique et remise à niveau électricité	4,28 M€	-
	Quais industriels	Remise à niveau équipements		
	Sanitaires	Réhabilitation et construction		
	Tête de Forme	Réaménagement accès, parking, aire de travail et aire de carénage		
	Terre-plein Central	Réaménagement aires de travail et de carénage		
	Déchets	Aménagement d'une déchetterie et d'une aire de lavage		
		Création d'un point propre Port Vieux		
Sûreté	Amélioration de la sûreté du site			
Amélioration des CONDITIONS D'USAGE	Déplacements	Aménagement de voies mode doux, éclairage, signalétique	1,13 M€	-
	Agrément	Création d'un espace de convivialité		
MISE EN VALEUR du site	Prescriptions générales	Conception mise en lumière du site et charte colorimétrique	0,44 M€	-
	Mise en lumière outils opérationnels	Grue 250 t., portique 660 t. et ascenseur 4 000 t.		
Préparation aux FUTURES INTERVENTIONS	Etudes	Etudes préalables des potentialités / préparation des appels à projets	0,50 M€	

Plan d'aménagement général
Perspective d'aménagement



Plan d'aménagement général
Perspective d'aménagement



La stratégie proposée s'articule autour de grands axes complémentaires dont le principal : la consolidation de la position de leadership dans le refit de yachts et l'accueil d'entreprises en réaffirmant les atouts du site en Méditerranée et en renforçant les avantages concurrentiels pour les segments de marché des Super-Yachts et Méga-Yachts.

La déclinaison pratique de ces ambitions conduit la SEMIDEP-Ciotat à engager immédiatement deux projets d'aménagement de grande envergure sur le site :

- ✚ Le développement d'une plateforme de réparation navale pour Méga-yachts de plus de 80m desservie par un ascenseur à bateau d'une capacité de l'ordre de 4000 tonnes afin de permettre à la Ciotat d'adapter son offre à la flotte dépassant les 80m, numériquement en constante progression depuis une décennie. Cette nouvelle plateforme complètera la réponse technique de la Grande Forme dont la capacité est limitée à deux très grandes unités simultanément. Elle permettra une flexibilité dans l'intervention sur les navires supérieurs à 2000t. et 80m de long tout en assurant à la Grande Forme une disponibilité optimale pour les Giga-Yachts dont la taille dépasse les 4000t. et les 105m.
- ✚ La construction sur la zone dite des « calanques » d'un village d'entreprises (environ 12000m² de surfaces de plancher) comprenant notamment des ateliers destinés à être mis à disposition des sous-traitants. Cette nouvelle zone constituera une offre immobilière neuve adaptée aux besoins des entreprises travaillant sur le site et permettra aux sous-traitants de bénéficier à plein de l'augmentation de la demande liée à l'accueil des navires, et ainsi de créer plus d'emplois pérennes au niveau local.



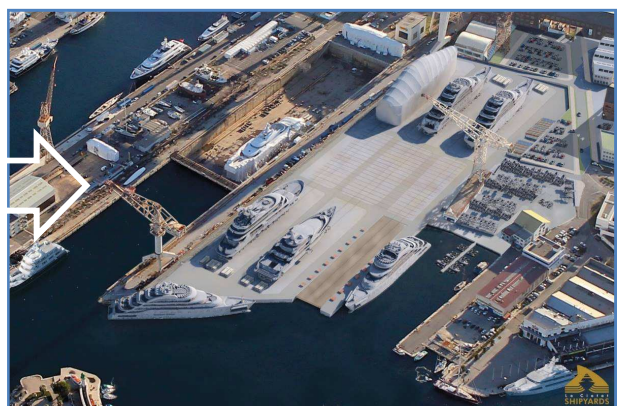
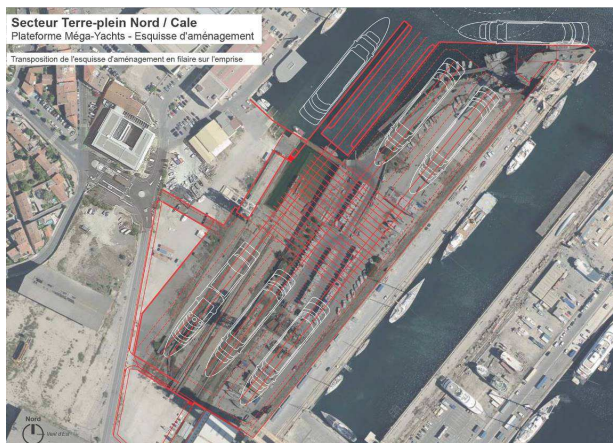
Seront également engagés en 2018 les aménagements jugés prioritaires pour le développement des activités, l'amélioration des conditions d'exploitation et d'usage et la mise en valeur du site.

Les perspectives 2018 de ce plan d'aménagement sont présentées ci-dessous.

2.2.2.1 Développement des activités

➤ PLATEFORME MEGA-YACHTS 4000T

La future plateforme Méga-Yachts est localisée sur le secteur Terre-plein Nord qui correspond aux installations désaffectées de la Cale 1 et aux espaces interstitiels en marge de la Grande Forme. Ce secteur dispose d'une interface maritime peu aménagée tout en ayant la protection des ouvrages de l'avant-port du Port Vieux. La plateforme d'une superficie d'environ 4 hectares (hors parkings) accueillera à terre 5 Méga-Yachts de longueurs maximales 105m. Le bateau projet pris en compte à ce stade a une largeur de 18m et un poids maximum de 4000 tonnes. Les emplacements de travail auront une surface assurant la sécurité des échafaudages autour des navires. L'ensemble de ces emprises devra être équipé en réseaux nécessaires au travail sur des Méga-Yachts. Le moyen de levage dédié à la plateforme est un ascenseur à bateau ; le transbordement à terre du navire se fait longitudinalement à l'aide d'un système de transfert sur rails (type chariot de transfert à vérins) et permet le déplacement du bateau sur le réseau de rails de la plateforme. Le mouvement longitudinal face à l'ascenseur ouvre l'opportunité de sortir éventuellement un navire plus long (115 m envisagé) si la conception globale de l'ascenseur restait identique à celle du navire projet. Des bords adaptés au système de levage et de transfert mis en œuvre permettront le travail à terre sur les Méga-yachts. L'implantation de l'ascenseur et l'aménagement du terre-plein Méga-Yachts nécessitent la reconstruction par des quais des ouvrages maritimes de ce secteur. Ces travaux augmenteront la capacité d'amarrage à flot des navires sur le site. Au droit de la partie tribord de l'ascenseur, un nouveau quai serait aménagé et permettrait les travaux à flot sur les navires. Les emplacements de travail seront desservis par des chaussées routières dont l'emprise devra permettre la manœuvre en toute sécurité de grues mobiles pour les travaux d'entretien et de réparation des navires à terre. La plateforme devra disposer de plusieurs accès terrestres et de zones de parking adaptées. Il sera nécessaire d'aménager un poste de commande pour l'ascenseur, des locaux techniques, des sanitaires et une zone pour le stockage. Les grues existantes seront maintenues sur site.



■ Perspectives 2018

Attribuer le marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de l'ascenseur à bateaux et du système de transfert (consultation lancée en 2017).

Attribuer l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la plateforme de réparation navale (consultation lancée en 2017).

Echanger avec le(s) futur(s) opérateur(s) de la plateforme (retenu(s) suite à l'appel à projet) pour définir et finaliser les caractéristiques du programme.

Réaliser les études d'avant-projet, les études spécifiques (agitation, hydro-sédimentation...), les études environnementales règlementaires.

Consulter et réaliser les investigations complémentaires nécessaires (géotechniques, amiante, plomb, ...)

Déposer la demande d'autorisation environnementale.

Définir le programme de l'outillage et lancer la consultation pour la conception/réalisation de l'outillage.

➤ **VILLAGE D'ENTREPRISES CALANQUES**

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'une vingtaine 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 Calanques couvre 3,2 ha compris entre la voie des Chantiers et l'interface ville. Son renouvellement économique s'est 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.

Préprogramme global d'aménagement du secteur :

La desserte de l'intérieur du secteur Calanques est proposée suivant une distribution viaire en boucle. Celle-ci nécessitera la construction d'une voie nouvelle intégrant l'ensemble des réseaux secs et humides. Deux scénarios sont proposés à ce stade dans l'organisation de la trame bâtie, l'un avec les nouvelles constructions perpendiculaires aux Nefs (alignements historiques du secteur issus de l'organisation des anciennes Nefs suggérés par l'ABF) et l'autre mixant les orientations et offrant une plus grande diversité dans la taille des ateliers.

La constitution d'une interface chantier-ville sur l'emprise industrielle sera assurée par une fonction tertiaire afin de limiter les nuisances à proximité des habitations.

La Cintrouse FRORIEP (objet patrimonial) présente dans le secteur sera intégrée à la nouvelle trame paysagère des Calanques.

Ne présentant aucun intérêt économique ni patrimonial, le bâtiment de l'Ecole de Soudure sera démoli. Les Nefs de Préfabrication et de Transit seront maintenues à la demande de l'ABF mais suivant un usage et une fonction qui seront précisés ultérieurement (sous réserve de financements privés de leurs réhabilitations).

L'ensemble représente synthétiquement un total de 12 000 m² SP avec 8 000 m² SP d'ateliers répartis à ce jour en vingt unités et 4 000 m² SP de bureaux / R&D proposés en deux unités.

La programmation architecturale comporte six emprises constructibles pour des bâtiments ayant une surface au sol allant de 700 m² à 2 050 m².

Les ateliers s'inscrivent dans une trame de 7 x 14 m qui peut s'assembler à d'autres pour former des ateliers de 200, 300 ou 400 m² pouvant, à leur tour, être réunis pour répondre aux demandes de grandes surfaces jusqu'à 900 m². Un espace bureau peut être proposé en mezzanine dans chaque atelier. La hauteur sous plafond est comprise entre 6 à 7 m dans la partie atelier pour permettre des manutentions et le stockage du matériel. L'accès à l'atelier se fait par la façade principale sur voie.

Les bâtiments tertiaires s'inscrivent dans une trame carrée standard. Tout en disposant des deux espaces périphériques éclairés en jour direct, la partie centrale sert pour les salles de réunion et le noyau technique / fonctionnel du bâtiment (circulations verticales et sanitaires). Le stationnement des usagers est localisé en extérieur au sein de l'emprise, mais hors des voies de circulation.

■ Perspectives 2018

- ✚ Mettre en place la DSP entre la Métropole et une filiale dédiée de la SEMIDEP pour la réalisation puis la gestion de ce programme immobilier.
- ✚ Désigner l'ensemble des prestataires pour la conception et la réalisation (maitre d'œuvre, OPC, SPS, Contrôle Technique, AMO pour les sols pollués, ...).
- ✚ Réaliser le permis de démolition et la démolition des bâtiments non conservés (Ecole de soudure, annexe de la Nef Préfa).
- ✚ Réaliser l'ensemble des études avant permis de construire, et avant demande d'autorisation environnementale.

➤ **RELOCALISATION PORT A SEC**

Héritage des premières années de la reconversion du site des Chantiers Navals, le Port à sec dédié aux petites unités de 4 à 7 m (310 places) est un service dédié aux plaisanciers locaux ; Situé dans l'emprise de la future plateforme Méga-Yachts, le Port à sec actuel présente l'inconvénient de son enclavement sur le secteur Terre-plein Nord qui génère une circulation / déambulation des plaisanciers dans le site industriel. Le rapprochement de cet équipement au plus près de l'interface ville-chantiers s'avèrera plus pertinente en termes de fonctionnement et de sécurité.

Le site proposé pour la relocalisation du Port à sec s'inscrit dans un foncier résiduel issu de l'ancienne Cale 2 démolie au milieu des années 1990. Il est délimité au Nord par les bâtiments Entretien, au Sud par les Ateliers tribord de la Cale 1, à l'Ouest par la future voie d'accès à la plateforme Méga-Yachts et à l'Est par un quai liaisonnant le quai 3 à la Cale 1.

Le maintien de l'actuel élévateur à fourche reconduira les conditions d'exploitation du Port à sec sur son nouveau site avec un étagement sur trois niveaux pour des unités de 4 à 7 m de long. Les étagères à bateau seront remplacées en partie pour permettre l'accueil d'unités plus larges. Ce nouvel aménagement engendrera une réduction des capacités du Port à sec de l'ordre de 310 à 200-250 unités environ.

Le rapprochement du Port à sec sur l'interface ville - chantier augmentera sa visibilité depuis le Port Vieux. Un traitement architectural sera proposé pour son intégration paysagère.

L'aménagement du Port à sec nécessitera un nivellement différencié de la plateforme afin d'intégrer l'important dénivelé actuel entre le quai et le haut du terre-plein. Ces contraintes génèreront l'aménagement de plusieurs niveaux différents liaisonnés entre eux par des rampes.

Il conviendra d'aménager une aire de carénage et un local de services. Les usagers utiliseront les installations ouvertes aux plaisanciers du Port Vieux (sanitaires, etc.) et s'adresseront à la capitainerie.

Le processus de mise à l'eau des unités serait similaire à celui actuel avec un quai droit et une panne d'attente. Il s'intégrera dans un premier temps suivant de menus travaux le long du quai existant. La panne flottante sera dimensionnée pour l'accueil à flot d'une vingtaine d'unités.

Dans un second temps, l'ensemble du quai au droit du Port à sec sera repris. Les travaux concerneront le confortement de l'ouvrage, la réhausse de son terre-plein adjacent avec le comblement de l'émergence de la Cale 2 et la démolition puis reconstruction d'une rampe de mise à l'eau.

Le stationnement automobile des plaisanciers du port à sec se fera à l'extérieur du site industriel comme pour tous les plaisanciers du Port Vieux.

La relocalisation du Port à sec sera une action préalable à l'aménagement de la plateforme Méga-Yachts afin d'assurer une permanence de ce service et la libération du foncier pour le projet industriel.

■ Perspectives 2018

Réaliser la consultation pour l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre pour ces travaux. Réaliser les études de conception et déposer les demandes d'autorisation environnementales. Réaliser la consultation pour l'attribution des marchés de travaux.

➤ **ACCUEIL DE YACHTS DE 20 A 40 M DANS LE PORT VIEUX**

Le Port Vieux de La Ciotat s'inscrit dans un contexte urbain fort, en pleine mutation, et dont le réaménagement programmé des quais renforcera encore son attractivité touristique. La montée en gamme de l'offre nautique s'accompagnera par la constitution d'une offre spécifique en services et en accueil des Yachts en escale ; cela pour une dizaine d'unités de 20 à 40 m situées sur le quai Mitterrand et sur la digue Est (cf. plan d'aménagement ci-dessus).

■ Perspectives 2018

Confère 2.B.1.3 précédent. Ce projet constitue un des volets des travaux de réparation et de transformation des quais du Port Vieux prévus au PLT 2010-2018.

2.2.2.2 REHABILITATION DU PATRIMOINE BATI EXISTANT

Les Grandes Nefs A, B, C (>20 000 m²) et leurs Annexes (>4 000 m²) offrent une typologie de locaux en adéquation avec les besoins des entreprises du site. Construites voici cinquante ans, elles nécessitent une réfection / mise aux normes pour poursuivre et améliorer l'accueil des opérateurs économiques. Cette démarche prolonge celle mise en œuvre en 2014 pour l'Annexe Nef A / Mugel.

➤ **TRAVAUX DIVERS DE RENOVATION ET DE MISE EN SECURITE BATIMENT ANNEXE NEF C**

Le bâtiment Annexe Nef C a été construit dans les années 75 et présente une surface totale d'environ 3000m² sur 3 niveaux (R+2) + 1 niveau technique de 1000m² entre le rez-de-chaussée et le R+1. Il accueillait autrefois des ateliers en rez-de-chaussée et des bureaux et locaux sociaux en étages.

Ce bâtiment a été réhabilité et mis en sécurité partiellement en 2000-2001. Il est aujourd'hui occupé sur l'ensemble de sa surface (hors zones techniques) par une vingtaine d'entreprises.

Un diagnostic « Sécurité des personnes » de ce bâtiment a été réalisé par un bureau d'études en avril 2015 et relève un certain nombre de non-conformités.

La présente opération de travaux (1^{ère} phase) consiste à :

- ✚ réaliser les travaux nécessaires pour lever les non-conformités du diagnostic réalisé
- ✚ déposer et évacuer les anciens réseaux et canalisations dans le vide technique et réaliser une redistribution cohérente des réseaux d'alimentation des locaux privés (eau, électricité, téléphone, clim/chauffage, ventilation)
- ✚ réaliser des travaux de rénovation/embellissement du hall et de la cage d'escalier A et des communs 2A et 2B au 2ème étage.

■ Perspectives 2018

Réaliser la consultation pour l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre pour ces travaux. Réaliser les études de conception et le dossier de consultation des entreprises.

Lancer la consultation pour l'attribution des marchés de travaux.

➤ **REFECTION ET MISE EN CONFORMITE DES NEFS A, B, C**

Cf description de cette opération inscrite au PLT 2010-2018 : 2.B.1.2.

2.2.2.3 Amélioration des conditions d'exploitation

➤ **DEVELOPPEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE SUR LE SITE**

Ce projet est initié dès 2017, dans le cadre des investissements au fil de l'eau, cf. 2.B.3.4.

➤ **TRAVAUX DE REMISE A NIVEAU ELECTRICITE**

De nombreuses installations électriques (câbles haute tension, postes de transformation, tableaux électriques, distribution basse tension, ...) datent des Chantiers Navals historiques et nécessitent d'être remis à neuf. Une étude de diagnostic a été confiée à la société CAP INGELEC en 2017 et a évalué l'ensemble des travaux d'électricité à 840.000 €HT (hors Maitrise d'œuvre, Contrôle Technique et SPS). Ces travaux seront phasés sur plusieurs années, par tranche fonctionnelle.

■ Perspectives 2018

Une première tranche de travaux, concernant les installations desservant les espaces associés à la Grande Forme et au grand Portique, sera réalisée en 2018 dans le cadre du programme de sécurisation et de valorisation de la Grande Forme (cf. 2.B.1.1).

➤ **REMISE A NIVEAU EQUIPEMENTS DES QUAIS**

La SEMIDEP poursuit l'adaptation des quais aux besoins des Yachts. Les travaux concerneront la densité et le dimensionnement des moyens d'amarrage, l'amélioration de la protection des quais et de la sécurité des usagers (échelle de quai, etc.) et l'amélioration de la distribution en réseaux.

■ Perspectives 2018

Ces travaux sont programmés avec les réparations des quais du Port Vieux et du site industriel décrits au PLT 2010-2018 (cf. 2.B.1.3).

2.2.2.4 Amélioration des conditions d'USAGE

➤ **RENOUVELLEMENT DE LA SIGNALÉTIQUE**

La SEMIDEP souhaiterait se doter d'une signalétique cohérente et identitaire sur l'ensemble du site ayant pour objectif d'harmoniser l'ensemble de la signalétique du site, d'améliorer la lisibilité du site, de faciliter l'orientation des visiteurs et usagers, d'harmoniser l'esthétique générale de la signalisation, de valoriser l'image du site.

■ Perspectives 2018

Réaliser la consultation pour l'attribution à un bureau d'études spécialisé de l'étude de définition de l'ensemble de la signalétique du site. Démarrer les études.

2.2.2.5 Mise en valeur du site

➤ **CHARTÉ COLORIMÉTRIQUE**

La SEMIDEP va poursuivre les aménagements du site avec des projets structurants majeurs tout en conservant, quand cela est possible, le patrimoine industriel existant. Il est très important que le site conserve son identité (actuelle et passée) et son homogénéité mais également sa diversité entre outillages importants, grands yachts, plateformes de travail, grandes nefs...

Dans ce cadre, la SEMIDEP qui souhaite conserver une homogénéité et une unité cohérente sur le site souhaite faire définir une charte colorimétrique du site que la SEMIDEP, les occupants du site, et les équipes qui seront en charge de la conception des aménagements devront impérativement respecter.

■ Perspectives 2018

Réaliser la consultation pour l'attribution à un bureau d'études spécialisé de l'étude de définition de la charte colorimétrique du site. Réaliser les études.

2.2.3 LES INVESTISSEMENTS EN FONDs PROPRES SEMIDEP « FIL DE L'EAU »

Les principales opérations engagées en études ou travaux en investissements (« fil de l'eau ») en fonds propres SEMIDEP en 2017 sont les suivantes, pour un montant total réglé en 2017 de 266.386,13 €HT :

- ✚ Rénovation des vestiaires et sanitaires de l'atelier SEMIDEP
- ✚ Réaménagement des bureaux du 3e étage du bâtiment Moyens
- ✚ Aménagement de petite voirie et parkings
- ✚ Déploiement de la fibre optique
- ✚ Réfection de l'installation de chauffage et climatisation de la Capitainerie

2.2.3.1 RENOVATION DES VESTIAIRES ET SANITAIRES DE L'ATELIER SEMIDEP (op 548)

Les études réalisées en 2016 pour la rénovation complète des vestiaires des personnels d'exploitation de la Semidep (locaux vestiaires, sanitaires, douches) ont permis d'attribuer, en 2017, les marchés de travaux aux entreprises suivantes :

- ✚ DELT'AMIANTE : travaux de désamiantage pour un montant de 39.810,00 €HT
- ✚ P2B : Lot 1 – Maçonnerie, sols et peinture, pour un montant de 51.083,60 €HT
- ✚ L'ATELIER DES TOITURES : Lot 2 – Toiture, pour un montant de 13.937,63 €HT
- ✚ ABC DOM ELEC : Lot 3 – Electricité, pour un montant de 8.740,00 €HT
- ✚ SOGEPLASS : Lot 4 – Chauffage/Climatisation, ventilation, plomberie, pour un montant de 31.139,23 €HT

Les travaux ont été achevés en juillet 2017, pour un montant total d'opération de 167.913,28 €HT.

2.2.3.2 REAMENAGEMENT DES BUREAUX DU 3^E ETAGE DU BATIMENT MOYENS (OP 549)

Le bureau d'études BE BAT a été mandaté pour une mission d'AMO (4.200,00 €HT) qui a conduit à la consultation d'entreprises pour la réalisation des travaux de réaménagement des bureaux de la Semidep (3^e étage du bâtiment Moyens, travaux consistant en redivision de 2 bureaux en 3 bureaux et du local imprimante).

Les marchés ont été attribués aux entreprises suivantes :

- ✚ DELT'AMIANTE : travaux de désamiantage pour un montant de 12.260,00 €HT
- ✚ FAGEM : Lot 1 – Cloisons, pour un montant de 28.139,00 €HT
- ✚ CEL ELECTRICITE : Lot 2 – Electricité, pour un montant de 2.438,00 €HT

Auxquels il faut ajouter la mise en place d'un ventilo-convecteur dans un nouveau bureau, par H SAINT PAUL pour un montant de 2.210,41 €HT.

Les travaux ont été terminés en octobre 2017, pour un montant total d'opération de 49.247,40 €HT.

2.2.3.3 AMENAGEMENT DE PETITE VOIRIE ET PARKINGS (op 534)

Ces travaux ont été attribués après publication d'un avis de publicité au BOAMP en mai 2017, à l'entreprise A2BTP pour un montant de 55.101,30 €HT. Ils portaient sur des réfections de réseaux pluviaux, de caniveaux, d'enrobés et divers VRD, sur divers emplacements du site industriel, ainsi que devant la capitainerie.

Une partie des travaux a été réalisée sur les espaces disponibles, durant l'année 2017 (23.462,28 €HT). Les travaux de réfection devant la Capitainerie ont été différés en fin d'année 2017 - début 2018.

Des marchés de travaux de prestations similaires ont été ensuite attribués à A2BTP (cf. 2.B.4.1. § 2. Travaux d'entretien du site).

2.2.3.4 DEPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE SUR LE SITE DES CHANTIERS NAVALS (OP 551)

Cette opération consiste à déployer la fibre optique sur l'ensemble du site et raccorder tous les points le nécessitant, et à mettre en place le management de réseau à distance et la maintenance réseau par un opérateur spécialisé.

Une mission de maîtrise d'œuvre a été confiée en août 2017 au bureau d'études CAP INGELEC pour un montant de 35.430,00 €HT.

Deux consultations (travaux et services) ont été lancées en novembre 2017. La réception des offres de la consultation de travaux était fixée au 4 décembre 2017, quant à celle de la consultation de services, elle était fixée au 4 janvier 2018.

2.2.3.5 Réfection de l'installation de chauffage et climatisation de la Capitainerie (OP 545)

Cette opération, largement engagée en 2016, s'est poursuivie en 2017 avec quelques travaux complémentaires dont la remise en état d'une CTA existante dans la salle de réunion.

Cette opération a été soldée le 30 mars 2017.

2.2.3.6 TRAVAUX DE VRD NECESSAIRES AU DEPLACEMENT D'UN CANDELABRE AU DROIT DES COMMERCES DE L'ARMEMENT (op. 546)

Ces travaux complémentaires aux travaux de réparations des enrobés devant les commerces de l'Armement réalisés en 2016, ont été engagés dans le cadre d'un marché de prestations similaires à ce premier marché, pour un montant de 5.152,50 €HT.



2.2.3.7 PERSPECTIVES 2018

Les projets d'investissements « fil de l'eau » pour 2018 portent, outre les investissements courants (tels qu'investissement général sur site, accueil d'entreprises, aménagement petite voirie et parking, ...) sur des projets plus ciblés :

a. Réorganisation du plan d'eau du Port Vieux (Op 550)

De façon opérationnelle, ce projet, visant à permettre l'accueil de yachts de plus de 20 m dans le Port Vieux, a été rattaché en terme de maîtrise d'œuvre au contrat de réparations / transformations des quais du Port Vieux. L'avancement 2017 et les perspectives 2018 de ce projet sont ainsi décrits au paragraphe 2.B.1.3.

Plus spécifiquement, il est envisagé la création de :

-  4 places de yachts de 30 à 40 m sur le Quai François Mitterrand, entre la grue de l'Escalet et la panne 900 : des études géotechniques ont été réalisées et l'étude de ces places a été intégrée au marché de maîtrise d'œuvre. Les travaux pourront être engagés en 2018.
-  5 places de yachts de 30 à 40 m sur la digue Est : l'étude de ces places a été intégrée au marché de maîtrise d'œuvre du Port Vieux.

b. Remplacement des pontons flottants (500, 600, 700, 800 et 900) et réflexion sur les autres pannes (101, 200, 300 et les deux dernières pannes du Port Abri)

Les travaux de remplacement des pontons flottants (500, 600, 700, 800 et 900) devraient être réalisés sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental pour un montant évalué à 1.450.000 €HT.

Le dossier de consultation des entreprises pour les travaux est à ce jour entre les mains du Service des Marchés du Conseil Départemental pour être validé.

Parallèlement, la SEMIDEP engagera en 2018 une réflexion sur les autres pannes : 101, 200, et les deux dernières pannes du Port Abri : SN100 et SN300.

c. Autres opérations envisagées

- ✚ **Local Atelier / Sanitaires pour les personnels SEMIDEP pour les activités des plateformes** Grande et Moyenne Plaisance, auquel est adjoint un local sanitaires à l'usage de l'ensemble des intervenants sur les Chantiers Navals : budget 140 k€.
- ✚ **Un local sanitaire** à l'usage de l'ensemble des intervenants sur les Chantiers Navals, situés sur le terre-plein central pour les postes 4, 5 et 6 : budget 120 k€.
- ✚ **Déchetterie SEMIDEP** : une déchetterie / point propre à l'usage des personnels SEMIDEP et des usagers du Port-Vieux : budget 104 k€.

2.2.4 LES CHARGES D'AMENAGEMENT

Focus : Charges et entretien Division Aménagement-Développement

Charges et entretien	Résultat 2016	Budget 2017	Résultat 2017
AB1 – Entretien des bâtiments	46 484 €	103 000 €	107 458 €
AGF1 – Entretien Grande Forme	-	2 000 €	-
AG1 – Entretien des grues, portique, cale 1	24 948 €	1 500 €	1 111 €
AS1 – Entretien du site	216 290 €	120 800 €	202 690 €
AP1 – Entretien du Port Vieux	5 000 €	25 000 €	-
AP2 – Entretien du Port à sec	1 219 €	1 500 €	2 200 €
ASAH – Entretien Sahara	21 207 €	169 000 €	40 756 €
AASC – Entretien Ascenseur à bateaux	22 863 €	94 000 €	6 897 €
AMP – Entretien Moyenne Plaisance	4 809 €	6 000 €	4 619 €
ACA – Entretien Commerces Armement	4 460 €	6 000 €	-78 662 €
ABM – Entretien bâtiment Mugel	5 050 €	6 000 €	7 033 €
AE1 – Etudes Aménagement	136 907 €	355 600 €	139 102 €
AF1 – Fournitures et divers	1 281 €	-	40 €
EX2 – Exceptionnels	15 588 €	-	-
PGE – Entretien ascenseur à bateaux ASC	-	350 000 €	-
PGE – Entretien des équipements AG1	-	-	-
PGE – Entretien Grande Forme AGF	-	-	-
PGE – Entretien Sahara ASAH	-	270 000 €	-
Total	506 106 €	1 510 400 €	431 044 €

2.2.4.1 *Gestion et entretien du patrimoine*

Les frais d'entretien du site et les études liées à l'aménagement sont imputés au budget « Charges et entretien » de la Division Aménagement.

Les dépenses réalisées en 2017 ont principalement porté sur :

1. Travaux d'entretien des bâtiments

- ✚ Entretien bâtiment Armement (hors boutiques - montant total : 25.839,26 €HT)
 - Travaux de peinture de la façade du restaurant « Au Chantier » par l'entreprise FAGEM pour un montant de 22.364,00 €HT, et constat d'affichage de la déclaration préalable par SYNERGIE HUISSIERS 13 pour un montant de 181,64 €HT.
 - SPHYNX PROTECVOL : poursuite du contrat d'entretien du système incendie (1.626,83 €HT).
 - PACA ASCENSEURS SERVICES : contrat d'entretien/maintenance de l'ascenseur principal pour un montant de 1.666,79 €HT pour l'année 2017.
- ✚ Entretien divers bâtiments (montant total : 7.731,05 €HT)

- Bâtiment Moyens :
 - . Remplacement de double vitrage cassé par la MIROITERIE POGGY pour un montant de 4.773,00 €HT.
 - . Condamnation de la porte d'accès aux ateliers en rez-de-chaussée par l'entreprise FAGEM pour un montant de 1.060,00 €HT.
 - . Réfection de l'éclairage des sanitaires du 3^e étage par ABC DOM ELEC pour un montant de 1.006,00 €HT.
 - . Mise en place de disjoncteurs différentiels pour prises de courant par l'entreprise CEL ELECTRICITE pour un montant de 320,00 €HT.
- Bâtiment Annexe Nef C : Remplacement collecteur EU PVC cassé par AB2E pour un montant de 438,05 €HT.
- Débouchage et curage haute pression derrière bureaux ACTI par l'entreprise SEMAIRE ASSAINISSEMENT pour un montant de 134,00 €HT.

✚ Chauffage / climatisation (montant total : 15 688,93€HT)

- H SAINT PAUL : poursuite du marché d'entretien du système de chauffage / climatisation P2 et P3.

✚ Rénovation de la façade du bâtiment Entretien (montant total 2017 : 43.375,00 €HT)

- Mission de maîtrise d'œuvre passée à INGEROP pour un montant de 14.300,00 €HT, réalisé à hauteur de 6.100,00 €HT en 2017.
- Diagnostic amiante et plomb avant travaux confié à BUREAU VERITAS pour un montant de 1.010,00 €HT.
- Mission CSPS confiée à R2M pour un montant de 1.620,00 €HT, réalisée à hauteur de 675,00 €HT en 2017.
- Mission de contrôle technique confiée à SOCOTEC pour un montant de 900,00 €HT (pas de règlement en 2017, mais facturation prévue en 2018).
- Les travaux ont été confié à ARTIS FERRUM, pour un montant de 33.940,00 €HT.
- HR LEVAGE a procédé au déplacement de containers et algeco dans l'atelier ACTI dans le cadre des travaux, pour un montant de 1.650,00 €HT.

✚ Entretien des ascenseurs (montant total 715,09 €HT)

- PACA ASCENSEURS SERVICES : contrat d'entretien/maintenance de l'ascenseur bâtiment Moyens pour un montant de 505,09 €HT pour l'année 2017.
- Fourniture et pose de plaque de seuil de porte pour la cabine de l'ascenseur du bâtiment Moyens pour un montant de 210,00 €HT.

✚ Gros entretien toitures et bardages (montant total de 14 108,26 €HT)

- Interventions ATELIER DES TOITURES : Réparation du bardage de la Nef A commandée en 2016 et payé en 2017 (2.774,08 €HT), remplacement du dôme de lanterneau dans la salle d'archives (653,42 €HT), remplacement d'un bac sec en faitage du bâtiment Moyens (4.566,31 €HT), réparation en toiture de la nef C et du bardage du bâtiment Moteur (6.114,45 €HT).

2. Travaux d'entretien du site

- ✚ Traitement des eaux, gestion des stations : poursuite des prestations de l'accord-cadre d'entretien et maintenance du réseau pluvial, des installations de traitement des eaux pluviales et de carénage, des installations de pompage des eaux usées, attribué pour une

durée de quatre ans, non reconductible, à FAP. Le montant total des marchés subséquents de l'année 2017 s'élève à 19.240,00 €HT en entretien du « site industriel », facturé et payé à hauteur de 450,00 €HT.

- ✚ Espaces verts : poursuite des prestations d'entretien confiées à MANIEBAT en mai 2016, pour un montant de 87.818,50 €HT. Les prestations réalisées en 2017 sur ce contrat s'élèvent à 15.541,08 €HT.
- ✚ Poursuite des prestations de nettoyage du site confiées à BRONZO en 2016. Les prestations réalisées en 2017 sur ce contrat s'élèvent à 10.848,75 €HT, auxquelles s'ajoute un nettoyage complémentaire hors contrat pour 7.927,49 €HT.
- ✚ Entretien des terre-pleins et voiries (montant total de 140.073,36 €HT) :
 - A2BTP : petits travaux de VRD (17.036,00 €HT), travaux de pluvial, enrobés, caniveaux et divers (32.185,86 €HT), travaux de remise à niveau de la station de pompage Grande Plaisance (80.903,40 €HT), travaux d'urgence sur caniveau du parking terre-plein central (9.948,10 €HT).
- ✚ Réseaux divers :
 - BRONZO : réparation de fuite sur canalisation DN100 devant l'annexe Nef C (735,00 €HT), réparation de fuite sur canalisation DN63 sur le quai 5 (650,00 €HT), réparation de fuite sur conduite d'eau devant l'annexe Nef C (580,00 €HT).
 - SEMM : équipement de regard sur le parking du terre-plein central pour alimentation du réseau incendie pour bateaux en travaux (3.160,74 €HT), dépose compteur DN100mm existant et branchement eau avec pose de compteur DN15mm à l'entrée du secteur Mugel (775,37 €HT).
 - BONDIL : curage, nettoyage et repérage de canalisations pluviales bâtiment Armement et Nef 6 (2.500,00 €HT).
- ✚ Réparations des enrobés devant les boutiques de l'Armement
Ces travaux ont été transférés des investissements « fil de l'eau » en charges.
Les travaux VRD nécessaires au déplacement d'un candélabre au droit des boutiques de l'Armement ont été réalisés en 2017 pour un montant de 5.152,50 €.
- ✚ Divers (pour un montant total de 8.745,60 €HT) :
 - Thierry DESMET : intervention subaquatique dans l'exutoire du chenal de rejet de la Grande Forme pour suppression de plaque et tiges (1.280,00 €HT).
 - FAP : nettoyage et dégazage du réservoir FOD 20m3 en vue de son démantèlement (bâtiment Moyens) (1.210,00 €HT).
 - ENEDIS : déplacement d'un coffret « fausse-coupure » (268,80 €HT), déplacement d'un coffret de branchement EU Grande Plaisance (268,80 €HT).
 - GUINTOLI : modification et équipement de regard – secteur Grande Plaisance (5.718,00 €HT).
 - PROVENCE EAU : réhabilitation d'une armoire station de relevage n°3 (3.033,58 €HT non facturés en 2017, mais facturation prévue en 2018).

3. Entretien outillages Grande et Moyenne Plaisance

- ✚ Ascenseur à bateaux (montant total : 6.896,88 €HT)
 - Visite annuelle du LLOYD'S pour la classification de l'ascenseur à bateaux (2.695,20 €HT).

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 14 déc 2018 - Rapport n° 52

- TRACTION LEVAGE : essais de rupture sur câbles (3.200,00 €HT).
- GANTREX : fourniture de clips et intercalaires pour rails (1.001,68 €HT).

✚ Moyenne Plaisance (montant total : 4.619,30 €HT)

- CIMOLAI : visite annuelle de l'élévateur à sangles (3.994,30 €HT).
- CHARVET : fourniture d'huile pour l'entretien de l'élévateur à sangles (625,00 €HT).
- Entretien préventif des décanteurs Moyenne Plaisance dans le cadre du contrat-cadre confié à FAP (non facturé en 2017, mais facturation prévue en 2018).

✚ Sahara (montant total : 37.755,84 €HT)

- Entretien périodique du moteur Caterpillar de la centrale hydraulique du chariot de transfert par ENERIA (2 passages pour un total de 2.085,92 €HT).
- Visite annuelle du LLOYD'S pour la classification du chariot de transfert de la Grande Plaisance (1.758,00 €HT).
- Entretien du chariot de transfert :
 - . REXROTH : fourniture de raccords rapides Schwer (24.000,00 €HT) et échange d'un écran tactile (3.900,00 €HT).
 - . CHARVET : fourniture d'huile et graisse (3.308,00 €HT).
 - . PHILIPPE LUBRIFIANT : fourniture d'huile (1.453,92 €HT).
- Entretien préventif des décanteurs Grande Plaisance par FAP (4.250,00 €HT).

4. Entretien des outils de levage (Grand Portique) (montant total : 1.111,22 €HT)

- ✚ PACA ASCENSEURS SERVICES : contrat d'entretien/maintenance de l'ascenseur du Grand Portique pour un montant de 1.111,22 €HT.

5. Entretien du Port Vieux / Port à sec (montant total : 2.200,00 €HT)

- ✚ Entretien préventif du réseau pluvial et des installations de traitement des eaux pluviales et de carénage du Port à sec dans le cadre du contrat-cadre confié à FAP.

6. Entretien des commerces de l'Armement (montant total : -78.662,08 €HT)

- ✚ H SAINT PAUL : marché d'entretien du système de chauffage / climatisation (P2 = 1.176,43 €HT et P3 = 492,49 €HT).
- ✚ PORTAILS AUTOMATIQUES : 5^e année du contrat d'entretien des bornes escamotables (820,00 €HT). Interventions complémentaires sur bornes escamotables pour un montant global de 345,00 €HT.
- ✚ FAP : vidange et curage de la station de relevage eaux usées pour un montant de 450,00 €HT.
- ✚ Modification des lames sur le totem signalétique suite changement de locataires par IMPACT SIGNALETIQUE pour un montant de 744,00 €HT.
- ✚ Indemnisation du sinistre infiltrations en façade des boutiques du bâtiment Armement par l'assurance SMA pour un montant de 82.690,00 €.

7. Fournitures (montant total : 40,00 €HT)

- ✚ Scans grand format de plans d'archives de l'Annexe Nef C par CLIP'ART pour un montant de 40,00 €HT.

8. Etudes d'aménagement (montant total : 139.102,50 €HT)

- ✚ Groupement ATELIER 9 MAP / GIRUS : Schéma Directeur : à solder 11.575,00 €HT

- ✚ DEKRA – Politique de prévention des risques : à solder 7.700,00 €HT
- ✚ EUROPE AFRIQUE INGENIERIE – Etude pour vérification de la darse de la Moyenne Plaisance, en vue d'une augmentation de la capacité : à solder 3.600,00 €HT
- ✚ MEDIAE : Etudes du programme de grosses réparations voiries, plateformes et réseaux pour un montant de 10.755,00 €HT.
- ✚ Réalisation de l'étude du Plan d'aménagement par le groupement MAP Agence d'architecture (mandataire) / SETEC International / EARTHCASE attribuée pour un montant de 149.500,00 €HT, dont 69.927,50 €HT sur 2017.
- ✚ Etudes diverses (montant total 58.420,00 €HT) :
 - CAP INGELEC : étude de faisabilité relative au déploiement d'un réseau de fibre optique (19.910,00 €HT) et diagnostic pour le remplacement des TGBT (21.800,00 €HT).
 - GEOS : relevé topographique d'une zone à aménager au nord des Chantiers Navals (10.080,00 €HT).
 - BUREAU VERITAS : mesures d'empoussièrement amiante (nefs A, B, C, nef 6 Préfa et 1^e étage du bâtiment Armement) pour un montant de 2.700,00 €HT, et diagnostic amiante avant travaux (3^e étage du bâtiment Moyens) pour un montant de 780,00 €HT.
 - Enquête équipages 2017 réalisée par Francesca BAUMELOU pour un montant de 2.700,00 €HT.
 - TOPO ETUDES : levé topographique d'ouvrage basse tension pour raccordement de la station de pompage Grande Plaisance pour un montant de 450,00 €HT.

9. Entretien bâtiment Mugel / Annexe Nef A (montant total : 7.032,90 €HT)

- ✚ H SAINT PAUL : marché d'entretien du système de chauffage / climatisation (P2 = 1.278,71 €HT et P3 = 210,35 €HT).
- ✚ PACA ASCENSEURS SERVICES : contrat d'entretien/maintenance des ascenseurs pour un montant de 2.323,39 €HT.
- ✚ Actualisation de la signalétique du bâtiment suite à la mise en place de nouveaux locataires par FICO'GRAPHIE pour un montant global de 942,50 €HT.
- ✚ QUINCAILLERIE PAULE : reproduction de clés et nouveaux cylindres pour les locataires pour un montant global de 647,22 €HT.
- ✚ FAGEM : reprise de peinture suite à des infiltrations dans le bureau 2C (locataire Orange Marine) pour un montant de 540,00 €HT.
- ✚ HABITAT SERVICES : fourniture et pose de serrure dans le bureau 1C (locataire Orange Marine) pour un montant de 492,79 €HT.
- ✚ PROVENCALE D'ALUMINIUM : réparation de la porte du Hall 1 pour un montant de 450,00 €HT.
- ✚ AB2E : réparation de fuite sur lavabo sanitaires Orange Marine pour un montant de 92,30 €HT.
- ✚ QUINCANOR : fourniture de cylindres provisoires pour un montant de 55,64 €HT.

■ Perspectives 2018

Le volume des charges Aménagement sera globalement reconduit pour 2018. Il est à noter cependant des commandes particulières :

- ✚ Achat de câbles pour l'ascenseur à bateau 2000T : deux paires de câbles droit et deux paires de câbles gauche pour un montant de l'ordre de 25.000 €HT.
- ✚ Etude du programme de grosses réparations pour les grues.
- ✚ Mise en place du contrat d'entretien et de maintenance de l'éclairage du site.
- ✚ Rénovation des parties communes du bâtiment Annexe Nef C (telle que décrite au Plan d'Aménagement Stratégique 2.B.2.2).

2.2.5 LES OPERATIONS HORS DSP

2.2.5.1 *projet du secteur des Calanques*

Le projet de village d'entreprises du secteur des Calanques est présenté dans le chapitre 2.B.2.1. du présent rapport, dans le cadre du plan d'aménagement ScaleUp 2018.

En effet, le projet initial, encadré par une concession d'aménagement confiée par la Métropole à la SEMIDEP arrivé à terme en 2015, fera l'objet d'un nouveau montage conventionnel, qui se mettra en place en 2018 sur les bases stratégiques retenues par ce plan d'aménagement ScaleUp 2018.

2.2.5.2 *La ZAC de la Source du Pré*

■ Avancement 2017

La Ville de La Ciotat a approuvé en décembre 2017, par délibération, la clôture et le solde de l'opération de la ZAC de la Source du Pré.

2.3 ACTIVITE EXPLOITATION DU PORT DE PLAISANCE

La SEMIDEP assure avec son service « Capitainerie » l'exploitation et la maintenance du port à flot et du port à sec. Elle gère également les terrasses des cafés et restaurants autorisées sur les quais du Port-Vieux et veille à la bonne organisation des manifestations qui animent le Port tout au long de l'année.

Le PORT-VIEUX dispose de :

- 494 contrats annuels de plaisanciers dont 53% (262 bateaux) résident à la Ciotat et à Ceyreste.
- 18 contrats annuels de pêcheurs
- 10 contrats annuels commerce

Sur 500 bateaux, une trentaine ne sortent jamais du port.

Le PORT à SEC dispose de :

- 320 contrats annuels de plaisanciers dont 52% (166 bateaux) résident à la Ciotat et à Ceyreste.

Sur ces 320 bateaux, une vingtaine de bateaux ne sont jamais mis à l'eau.

Les terrasses sur les quais sont gérées dans le cadre d'Autorisations d'Occupation Temporaire, ce qui représente 46 contrats annuels.

2.3.1 GESTION ADMINISTRATIVE DES USAGERS DU PORT

Tout au long de la saison, les équipes de la Capitainerie avec l'aide du Conseil du Département ont porté une attention particulière à l'usage que les plaisanciers font de leurs navires afin de maîtriser les dérives constatées (location des bateaux).

Nous avons averti une dizaine de plaisanciers annuels (port-vieux et port à sec) par lettre RAR qui se livrent à la location de leur bateaux.

Les contentieux

En 2017, deux dossiers en contentieux sont toujours en cours pour stationnement sans droit ni titre dans le Port-Vieux :

- Mme Jacobs d'AIGREMONT, bateau CAP IVI : condamnée le 09/01/2018 par le tribunal administratif à évacuer son bateau du Port Vieux, avec astreinte de 100€ / jour de retard. A ce jour, le bateau est toujours dans le Port Vieux.
- Mr MESSAUDI, bateau Le JULIA

2.3.1.1 **QUALITE DU CADRE DE VIE**

PROPRETE DU PLAN D'EAU

- Les débris flottants sont ramassés régulièrement par les agents portuaires (sacs plastiques, bouteilles).

- Des plongeurs interviennent sur plusieurs jours pour ramasser des débris au fond de l'eau (vélo, pneus, canettes, chaises, bâches, etc...).

QUALITE DE L'EAU DU PORT

- Le laboratoire d'analyse des Bouches du Rhône effectue 2 fois par an des prélèvements dans le Port.

BILAN BACTERIOLOGIQUE

- Prélèvement haute saison (**début juillet**) :

En 2017, les prélèvements montrent une qualité de l'eau meilleure qu'en 2016.

- Prélèvement basse saison (**Fin Octobre**) :

Tous les points de prélèvements montrent une bonne qualité de l'eau dans le port.

BILAN CHIMIQUE

Prélèvement haute saison (début juillet) :

- Depuis 2014, il y a une réelle amélioration de la qualité de l'eau qui montre toute absence de polluants chimiques (recherchés).

Prélèvement basse saison (Fin Octobre) :

- L'absence de contamination chimique depuis 2015 dans le port de la Ciotat montre une qualité de l'eau tout à fait satisfaisante en saison hivernale.

ETAT GENERAL

- De par son activité industrielle, les résultats des prélèvements 2012, 2013, 2014 montrent que le port de la Ciotat était sujet à des expositions aux pollutions bactériologiques et chimiques.
- Depuis 2015, la qualité des eaux du port s'est globalement améliorée aux regards des éléments recherchés.

2.3.1.2 ORGANISATION DE LA CAPITAINERIE

Horaires d'ouverture :

Capitainerie	Du 1 ^{er} juin au 30 septembre	7h à 19h, 7j/7
	Du 1 ^{er} octobre au 31 mai	8h -12h et 14h-18 h du lundi au vendredi 8h- 12 h le samedi
Port à sec	Du 1 ^{er} mai au 30 septembre	7h à 20h , 7j/7
	Du 1 ^{er} octobre au 30 avril	8h -12h et 14h-17 h du lundi au vendredi 8h- 12 h le samedi

La Capitainerie a reconduit en 2017 la même organisation qu'en 2016 pour la gestion des escales, à savoir :

- Optimisation des places,
- Ouverture de la Capitainerie de 7h à 19h, 7j / 7j pendant la période estivale,
- Ouverture des sanitaires 24h / 24h toute l'année,
- Motivation pour accueillir et participer à l'organisation de régates,
- Assistance aux plaisanciers pour l'amarrage de tous les bateaux supérieurs à 15 m,
- Accueil de tous types de navires (catamarans),
- Accueil de bateaux de plus de 20 m,

- Optimisation maximum du règlement du CD 13 pour l'attribution d'emplacement d'escale (120 jours l'été et 120 jours l'hiver)

2.3.1.3 ESCALES ET CHIFFRE D'AFFAIRE

L'attractivité du port vieux de la Ciotat pour des escales se confirme, avec une nouvelle augmentation du nombre de nuitées de bateaux en escale, de quantité de bateaux accueillis, et également le chiffre d'affaires.

	NOMBRES de NUITEES	C A	CA BATEAUX de 4 à 15m	CA BATEAUX de 15 à 20m	CA BATEAUX de 20 à 40m	NOMBRES de NUITEES de 01/01 à 31/12/2017	de du C A du 01/01 au 31/12/2017
01/06 au 30/09 2017	12 492	244 351€	197 977€	32 460€	13 914€	19 561	350 535€
01/06 au 30/09 2016	11 498	217 383€	180 348€	16 243€	20 792€	17 051	327 112€
01/06 au 30/09 2015	9 430	150 188€	137 429€	12 129€	630€	12 561	207 703€

Nombre de bateaux accueillis

	ÉTÉ 2017	ÉTÉ 2016	ÉTÉ 2015
BATEAUX de 4 à 15m	1 406	1 337	1 224
BATEAUX de 15 à 20m	70	40	30
BATEAUX de 20 à 39m	12	13	1
TOTAL	1 488	1 390	1 255

2.3.2 MAINTENANCE DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS PORTUAIRES

2.3.2.1 Les travaux et interventions de 2017

Port Vieux

- Le mauvais état d'un grand nombre de pannes et pontons dans le Port Vieux, notamment celles qui doivent être remplacées par le Conseil du Département, entraîne plus de réparations de chaînes de fixation des pontons et des mouillages de bateaux (+ 15% en 2016, + 20% en 2017).
- Sur l'année, l'ensemble des travaux et réparations est reparti selon les postes suivants :
 - 315 mouillages de bateaux (y compris les vérifications pour le salon nautique)
 - Panne 101 (remplacement de 4 flotteurs et renforcement de la structure,

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 14 déc 2018 - Rapport n° 52

- remplacement de toutes les chaînes de fixation des pannes 300 et 700.
- réparations de 15 bornes d'eau et d'électricité,

Port à Sec

Contrôle annuel de l'élévateur par un organisme agréé (APAVE) ainsi que diverses réparations.

2.3.3 LES ANIMATIONS ET LE CONTROLE D'ACCES

2.3.3.1 Les ManifestationS en 2017

MARS 2017	<ul style="list-style-type: none">- Carnaval de la CIOTAT- SALON NAUTIQUE « Les Nauticales 2017 »
MAI 2017	<ul style="list-style-type: none">- Festival des conservatoires-Ville de La CIOTAT- Régate Calanques Classique- Régate Grandlargue- Régate Funshine
JUIN 2017	<ul style="list-style-type: none">- GALAS de DANSE
Juillet 2017	<ul style="list-style-type: none">- Festival de musique- Miss La CIOTAT- Régate THALASSA CUP RUSSIAN- Ciotat Chourmo - Course de baignoires
Aout 2017	<ul style="list-style-type: none">- Festival jazz en août- Fêtes Votives
Septembre 2017	<ul style="list-style-type: none">- Forum des associations - Ville de La Ciotat- Tournage du film « CAIN » saison 7
Octobre 2017	<ul style="list-style-type: none">- Tournage du film « Les noces rouges »- Festival Historique 1720

2.3.3.2 Le contrôle d'accès

En plus de la gestion du Port à flot et du Port à sec, la Capitainerie gère également les accès par badges sur le site.

En 2017, près de 5 000 badges étaient actifs.



Le matin, entre 6h et 10h, il rentre sur le site entre 600 et 900 véhicules.

Parmi les 34 entreprises du site (1 100 badges), les 5 premières gèrent entre 60 et 220 salariés (soit + 50%).

2.3.4 LES INSTANCES PORTUAIRES

05/04 et 18/09/2017 : COMMISSION CONSULTATIVE D'ATTRIBUTION DES POSTES A FLOT

ORDRE DU JOUR :

-  Transaction de bateaux de tradition
-  Questions diverses

24/11/2017 CONSEIL PORTUAIRE

ORDRE DU JOUR :

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 14 déc 2018 - Rapport n° 52

- ✚ Observations sur le relevé de conclusions de la réunion du Conseil Portuaire du 8 décembre 2016.
- ✚ Approbation de la tarification 2018
- ✚ Activités et vie du port : bilan 2017 et perspectives 2018
- ✚ Budget 2017 et 2018 du Port-Vieux de La Ciotat.
- ✚ Questions diverses.

2.4 ACTIVITE EXPLOITATION DU SITE INDUSTRIEL

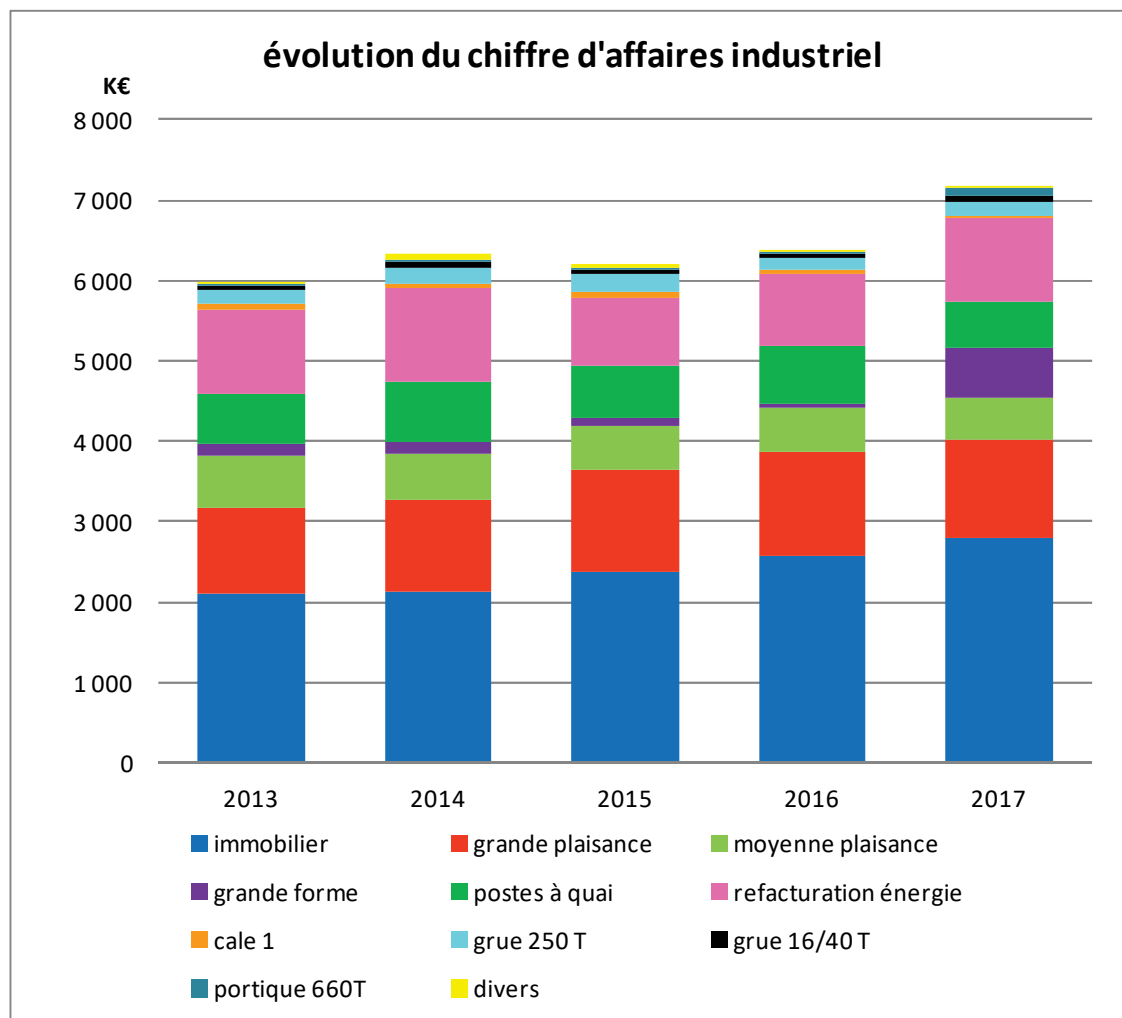
L'activité du site industriel a généré en 2017 un chiffre d'affaires de 7 163 K€ (en hausse de 12% par rapport à 2016) réparti en 11 activités :

VENTILATION ANALYTIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2017

		Chiffre d'affaires 2017 €				part du CA site industriel 2017	part du CA total 2017	
			évolution 2016-2017		évolution 2016-2017			
IMMOBILIER	bureaux	356 105	19%					
	ateliers	1 197 657	8%					
	locaux sociaux, entrepôts	10 608	-2%	2 805 434	9%	39,2%	33,4%	
	commerces	247 069	-21%					
	terre-pleins	978 543	19%					
	tournages	15 453	14%					
GRANDE PLAISANCE	manutentions Ascenseur	658 667	0%					17,0%
	stationnement aire de carénage publique	207 745	-31%	1 218 111	-7%			
	terre-plein AOT Monaco Marine	332 472	0%					
	location chariot	3 872	-11%					
	mobilisation personnel complémentaire	15 355	0%					
MOYENNE PLAISANCE	manutentions Roulev	177 242	-14%			7,1%	6,1%	
	stationnement aire de carénage publique	205 882	5%	508 770	-6%			
	terre-plein AOT Composite Works	113 527	0%					
	location remorque	7 777	-64%					
	mobilisation personnel complémentaire	4 343	-21%					
GRANDE FORME	mise à sec / occupation Grande Forme	468 082	1097%			8,8%	7,5%	
	postes à quai Grande Forme	63 327	#DIV/0!	630 580	1314%			
	terre-plein associé	99 171	1711%					
CALE 1	mise à sec / occupation Cale 1	43 634	32%	43 634	32%	0,6%	0,5%	
250 T	manutentions 250 T	33 036	25%			2,3%	2,0%	
	stationnement aire de carénage 250T	65 442	11%	165 204	7%			
	terre-plein AOT associé	55 149	0%					
	locations palonnier, barres, sangles, pant	6 488	-8%					
	mobilisation personnel complémentaire	5 089	-26%					
16/40 T	manutentions 16/40t	9 508	-56%			0,9%	0,7%	
	terre-pleins associés	50 237	71%	62 398	9%			
	locations barres, sangles	2 083	-62%					
	mobilisation personnel complémentaire	570	-26%					
PORTIQUE 660 T	manutentions Portique 660t	84 176	345%			1,4%	1,2%	
	locations palonnier, barres, sangles, pant	5 309	495%	98 105	304%			
	mobilisation personnel complémentaire	8 620	94%					
POSTES A QUAI	postes à quai (hors grande forme)	578 894	-19%	578 894	-19%	8,1%	6,9%	
REFACTORATION ENERGIE	eau	92 610	9%			14,4%	12,3%	
	électricité	936 876	14%	1 029 486	13%			
DIVERS SITE INDUSTRIEL	pénalités et divers	22 505	93%	22 505	93%	0,3%	0,3%	
SOUS-TOTAL SITE INDUSTRIEL		7 163 123		7 163 123	12%	100%	85%	

évolution du chiffre d'affaires du site industriel par activité sur les 5 derniers exercices

montants en K€	2013	2014	2015	2016	2017	évolution 2017-2016
immobilier	2 090	2 125	2 384	2 565	2 805	9%
grande plaisance	1 080	1 147	1 265	1 314	1 218	-7%
moyenne plaisance	654	563	532	542	509	-6%
grande forme	155	150	120	45	631	1314%
postes à quai	622	751	640	714	579	-19%
refacturation énergie	1 037	1 171	854	909	1 029	13%
cale 1	63	40	65	33	44	32%
grue 250 T	178	214	212	154	165	7%
grue 16/40 T	65	60	60	57	62	9%
portique 660T	20	26	35	24	98	304%
divers	16	88	47	12	23	93%
TOTAL site industriel	5 980	6 336	6 213	6 369	7 163	12%



2.4.1 IMMOBILIER

➤ Les **locations immobilières** poursuivent leur croissance, avec l'augmentation progressive des tarifs de bureaux et ateliers; et l'installation d'entreprises fin 2016, notamment Blohm & Voss dans le bâtiment Mugel et dans la nef 6.

La répartition des surfaces actuellement exploitables (hors parties communes) est la suivante :

bâtiment	bureaux et locaux sociaux		ateliers		entrepôts et hangars		locaux commerciaux		TOTAL BATIMENT
	occupé	non occupé	occupé	non occupé	occupé	non occupé	occupé	non occupé	
Entretien	349,8		588,89						938,69
Moyens	389,61		1138						1527,61
Armement							1746,75		1746,75
Nef Préfa			1680						1680
Nef A B C			8971		1216				10187
Bâtiment Mugel	1108,9		394,3						1503,2
Annexe Nef C	2031,35	27,73	3348,92		119				5527
Nef D			1498,6						1498,6
Bâtiment Moteur			280						280
Cale 1			130						130
Entrepôts									0
TOTAUX	3879,66	27,73	18029,71	0	1335	0	1746,75	0	25018,85

		occupé	non occupé	TOTAUX
CATEGORIE 1	Bureaux et locaux sociaux	3879,66	27,73	3907,39
CATEGORIE 2	Ateliers	18029,71	0	18029,71
CATEGORIE 3	Entrepôts et hangars	1335	0	1335
CATEGORIE 4	Locaux commerciaux	1746,75	0	1746,75
		24991,12	27,73	25018,85

Au 31 décembre 2017, 25 018 m² étaient exploités, soit 59. 4 % des surfaces bâties (le reste représentant les surfaces non exploitables en l'état, car nécessitant des travaux de remise en sécurité notamment (nef B, Armement, etc..) ainsi que les parties communes).

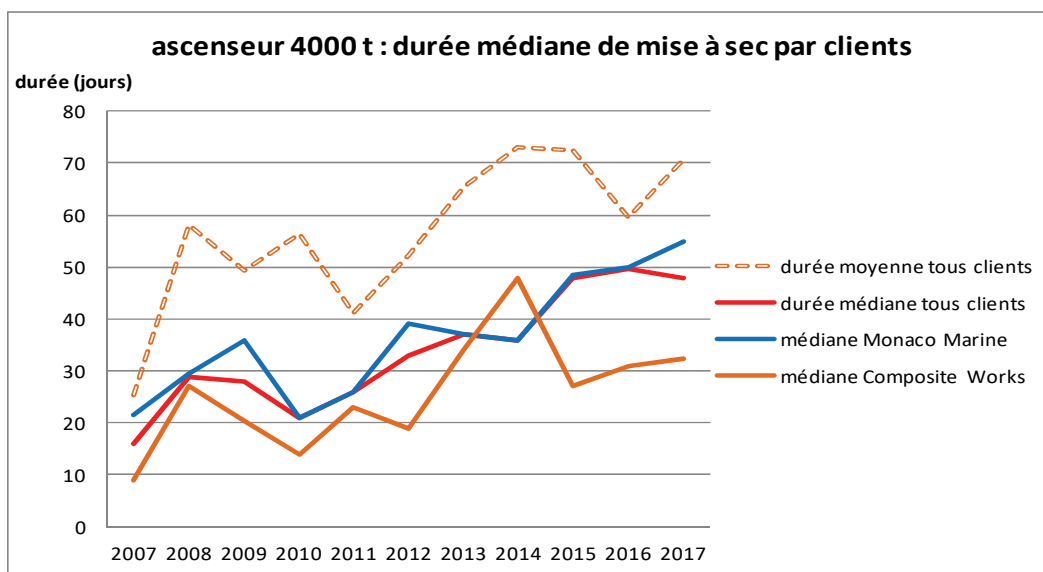
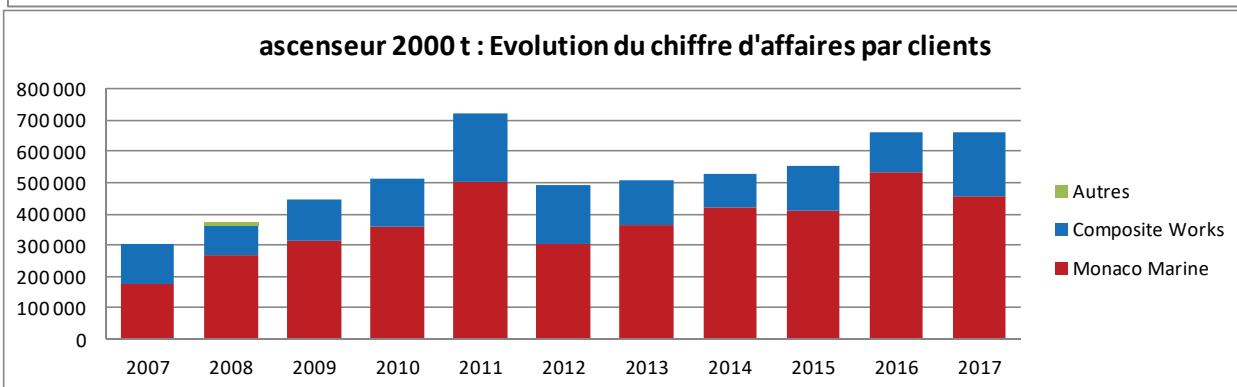
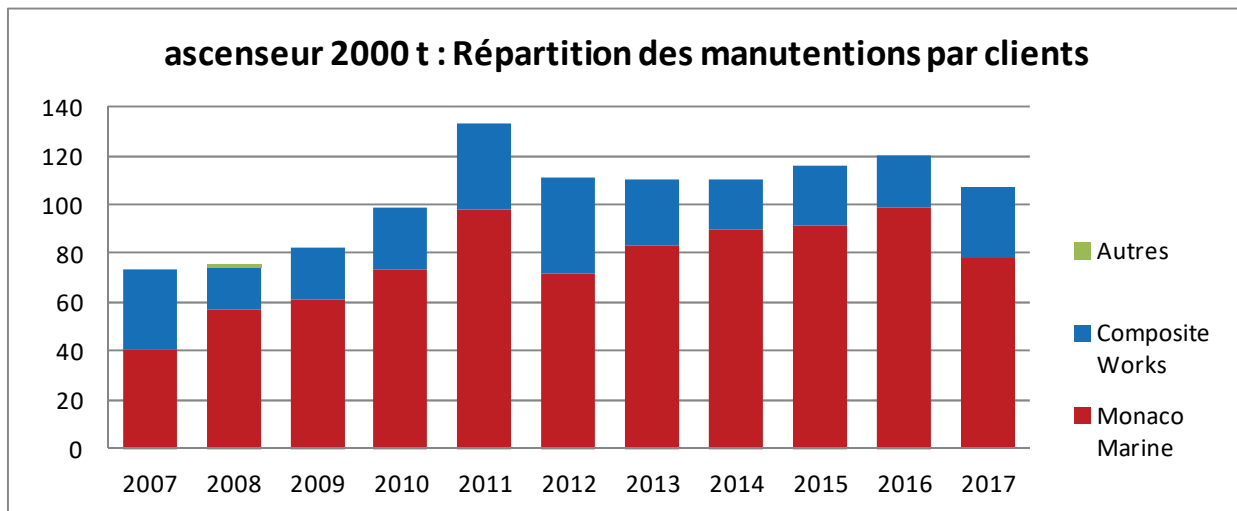
Au 31-12-2017 seul un bureau de 27 m² était vacant.

Le chiffre d'affaires des terre-pleins est également en progression (+156 K€) notamment du fait de la facturation à Sailing Concept d'arrières d'occupation.

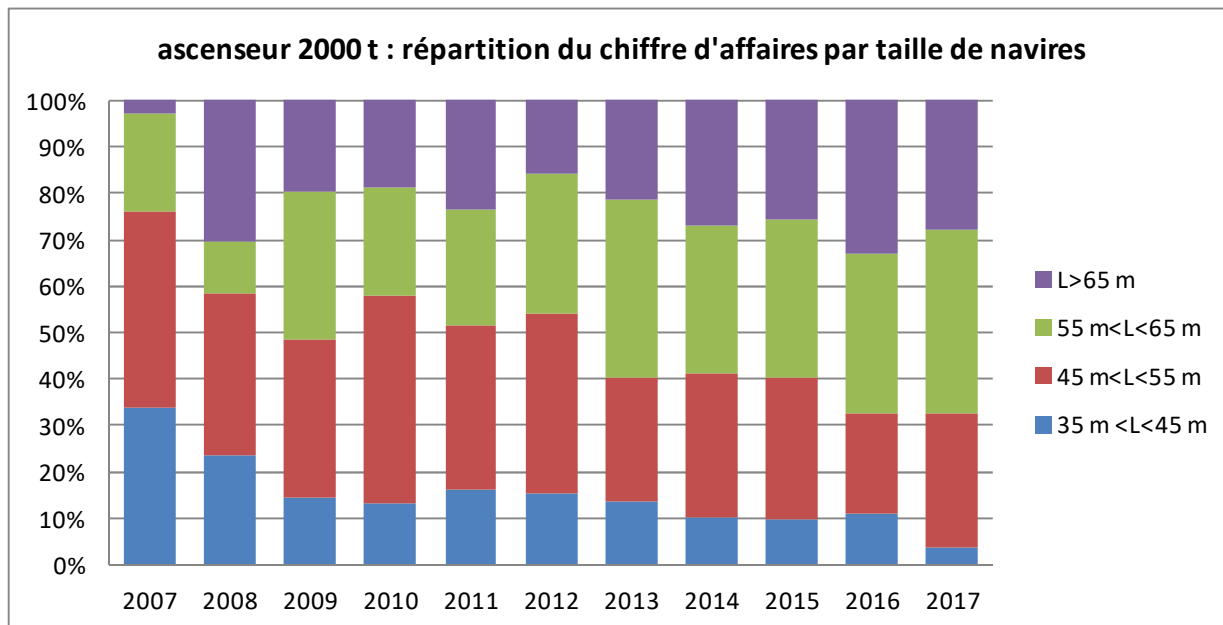
2.4.2 GRANDE PLAISANCE

↳ Le chiffre d'affaires de la **Grande Plaisance** est en baisse de 9% en 2017 (après une hausse constante depuis 2013). Cette baisse est le résultat d'effets contrastés :

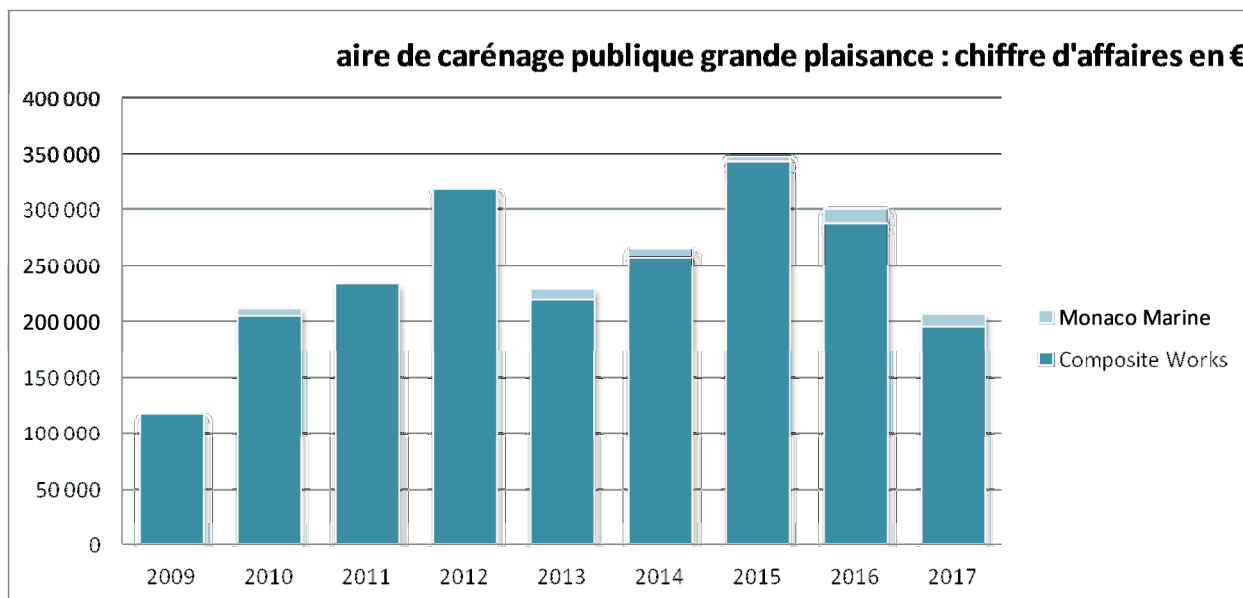
- stabilité du chiffre d'affaires de l'ascenseur à bateaux par l'effet de la suppression totale de la remise au 1er septembre 2017 (supprimée progressivement depuis 2016). Le nombre de manutentions a légèrement diminué : 107 manutentions réalisées en 2017 (contre 120 en 2016) dont 78 pour Monaco Marine (21 de moins qu'en 2016, ce qui peut s'expliquer par l'allongement de la durée médiane de mise à sec des navires : 55 jours contre 50 en 2016) et 29 pour Composite Works (8 de plus qu'en 2016)



La taille moyenne des navires mis à sec par l'ascenseur à bateaux a augmenté régulièrement pour atteindre désormais 57 mètres. Depuis 2013, les objectifs de taille du business plan d'origine de l'ascenseur à bateaux (55 mètres) sont ainsi atteints car les navires de plus de 55 m deviennent majoritaires (58% des manutentions et 67% du chiffre d'affaires en 2017).

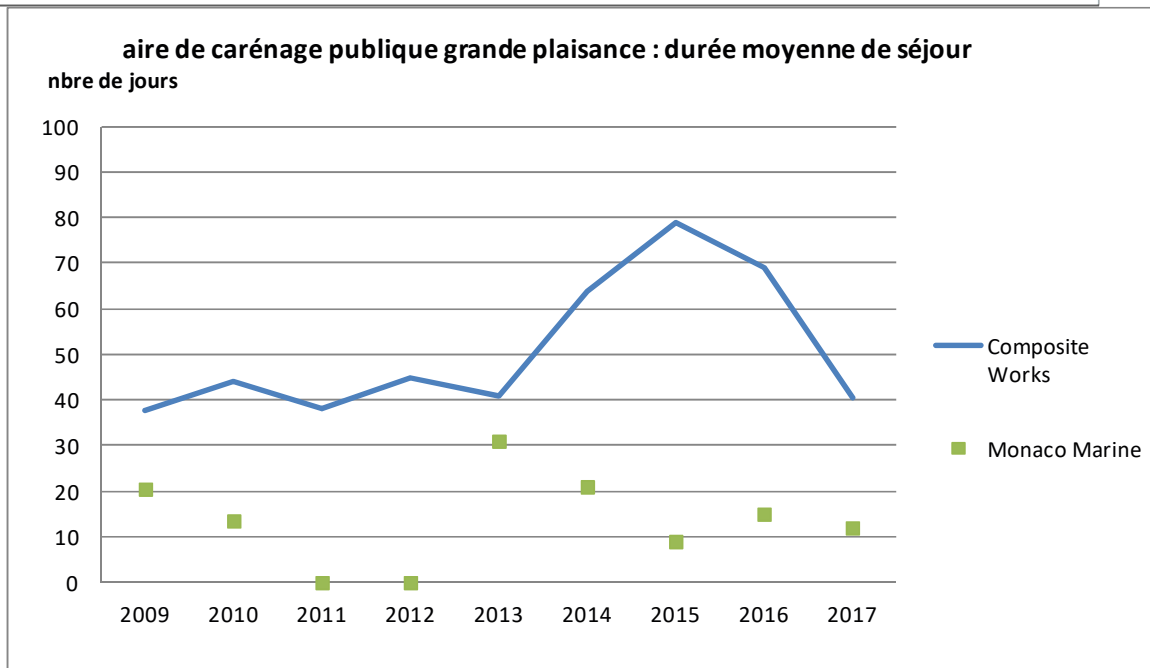
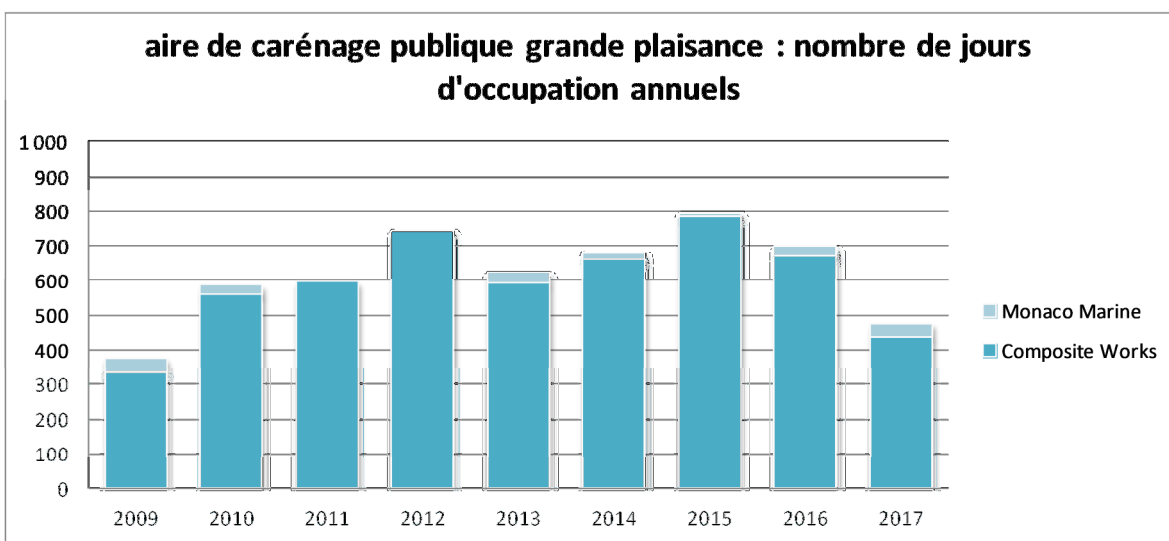
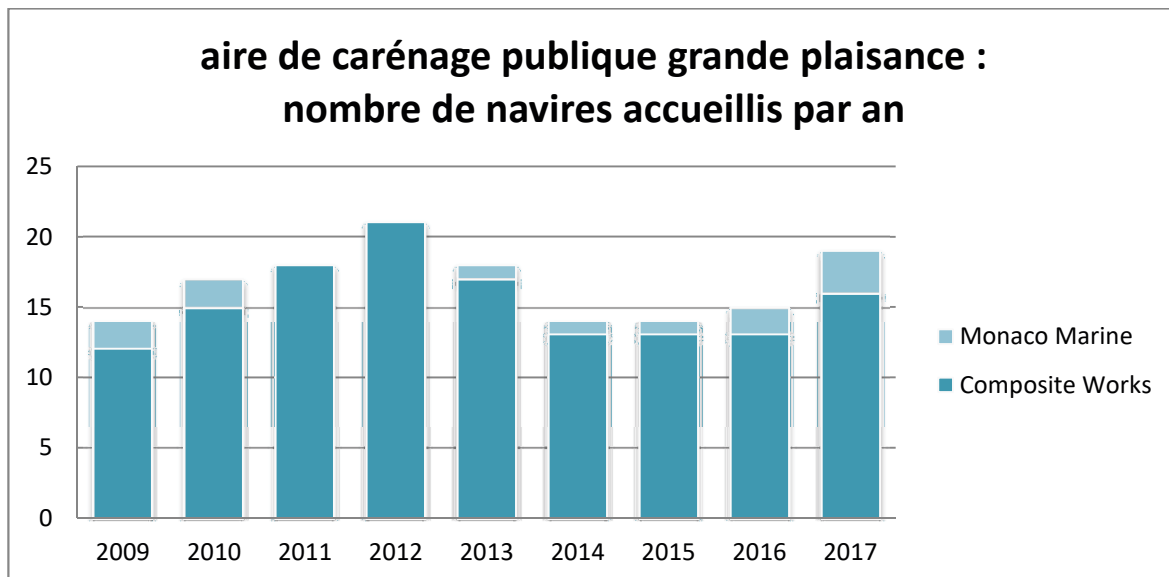


- Le chiffre d'affaires de l'aire de carénage publique grande plaisance s'élève à 208 K€ en 2017, soit -94 K€ par rapport à 2016 (-31%)



Cette aire de carénage publique est utilisée à 92% par Composite Works, et de façon marginale par Monaco Marine lorsque toutes les places de son terre-plein sont occupées.

Malgré une augmentation du nombre de navires mis à sec sur la plate-forme en 2017, la baisse du chiffre d'affaires traduit une moindre utilisation des places publiques ainsi qu'une baisse très marquée de la durée moyenne de mise à sec (40 jours en 2017 contre 70 en 2016), imputable à la société Composite Works dont l'activité semble avoir marqué le pas en 2017. Ce phénomène est illustré par les graphiques ci-dessous :



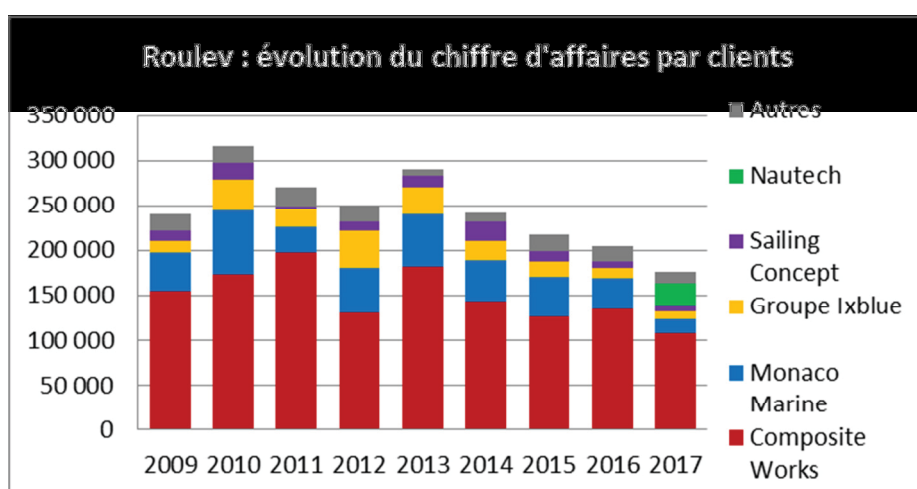
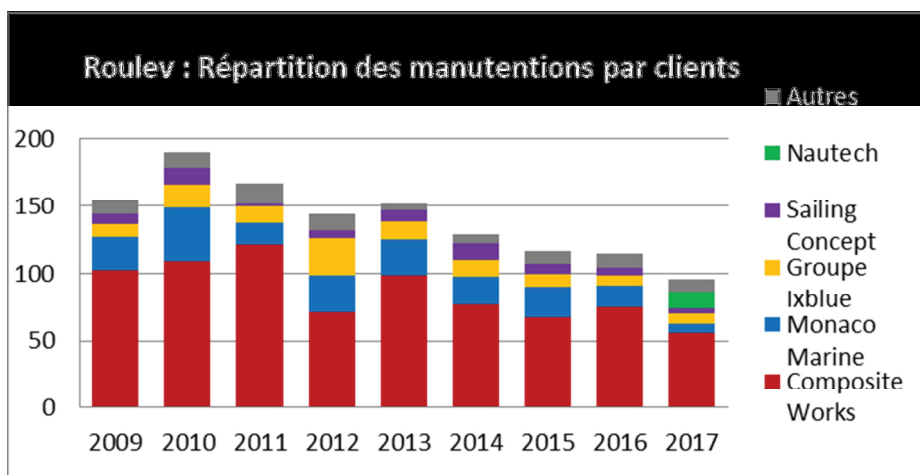
- le chiffre d'affaires issu de l'occupation du terre-plein Monaco Marine est évidemment stable (AOT de longue durée et stabilité des indices) et s'établit à 332 K€. Si la variation de l'occupation des 13 places situées dans l'enceinte du terre-plein de Monaco Marine n'a

pas d'incidence sur le chiffre d'affaires de la SEMIDEP, il est toutefois intéressant de remarquer que l'occupation de ces places, dans l'ensemble très stable, a connu en 2017 le phénomène inverse de celui constaté sur l'aire de carénage publique : baisse du nombre de navires accueillis (45 en 2017 contre 57 en 2016) mais allongement de la durée moyenne de séjour (79 jours en 2017 contre 59 en 2016).

2.4.3 MOYENNE PLAISANCE

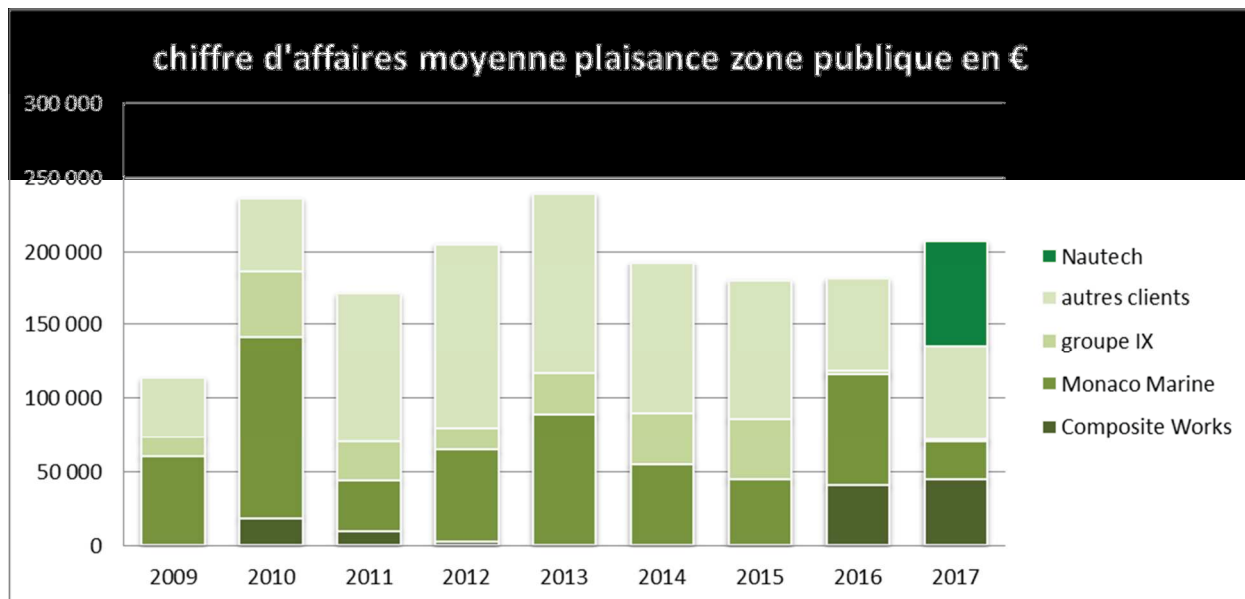
↳ Le chiffre d'affaires de la **plateforme de moyenne plaisance** s'élève à 509 K€, soit -33 K€ par rapport à 2016. A l'exception d'un léger regain de +10 K€ en 2016, le chiffre d'affaires de cette plateforme est en baisse constante : -22% entre 2013 et 2017.

- L'évolution de l'activité de l'élévateur à sangles 300 tonnes est représentée sur les graphique ci-dessous. 96 manutentions ont été effectuées en 2017 (contre 115 en 2016), générant un chiffre d'affaires de 177 K€, en baisse de 28 K€ par rapport à l'an passé. L'activité est en forte baisse depuis 2010 : 49% de manutentions en moins, et baisse de 44% du chiffre d'affaires. L'arrivée d'un nouvel opérateur en 2017 (Nautech) permet de limiter la baisse de l'activité sans toutefois l'enrayer.



- Le chiffre d'affaires de l'aire de carénage publique moyenne plaisance (11 places) est quant à lui en légère augmentation de 10 K€ et s'établit à 206 K€ en 2017, grâce à l'arrivée

de Nautech qui a compensé la baisse d'activité de Monaco Marine sur la moyenne plaisance. Néanmoins, l'arrivée de Nautech ne permet pas d'éviter une baisse globale du chiffre d'affaires de la plate-forme (manutentions du roulev + stationnement sur l'aire de carénage).



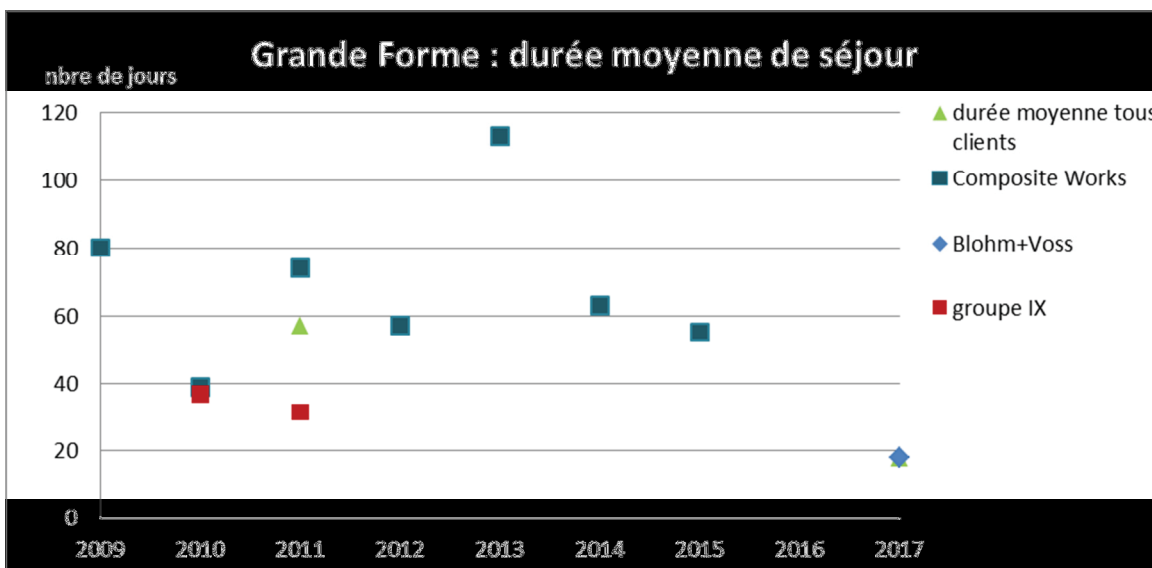
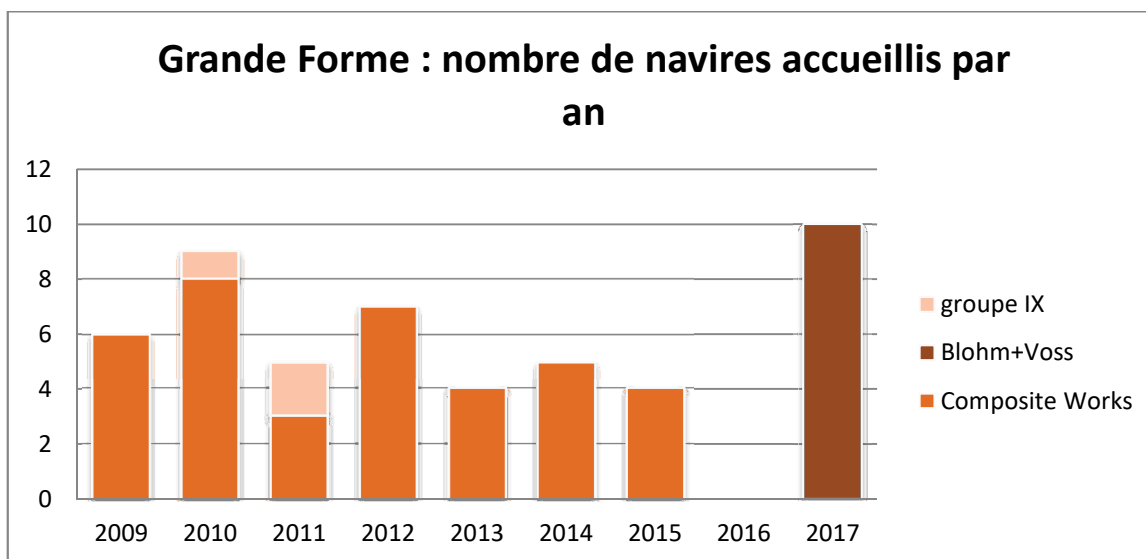
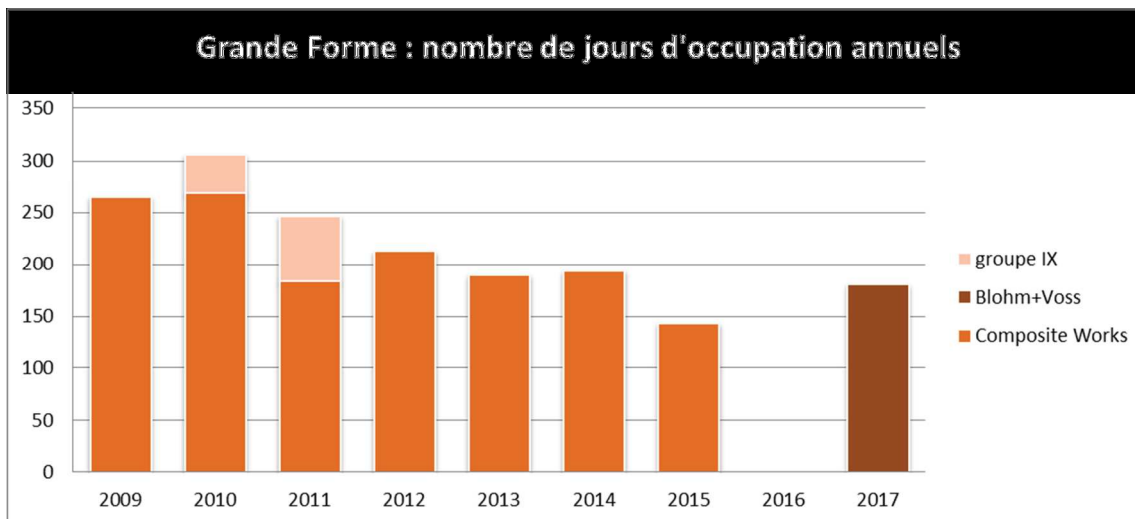
- le chiffre d'affaires issu de l'occupation du terre-plein Composite Works (13 places + cabine de peinture) est stable (AOT de longue durée et stabilité des indices) et s'établit à 114 K€. Si la variation de l'occupation de ces places n'a pas d'incidence sur le chiffre d'affaires de la SEMIDEP, il est toutefois intéressant de remarquer que 2017 a été la meilleure année en terme d'occupation de ces places, malgré une baisse du nombre de navires accueillis (32 en 2017) grâce à un allongement sensible de la durée moyenne de séjour qui atteint en 2017 le point haut de 135 jours.

2.4.4 GRANDE FORME

La Grande Forme a été remise en service en novembre 2016 après plus d'un an de travaux. Le mode d'exploitation de cet outillage public a été modifié : le contrat d'occupation de 35 mois accordé à Blohm & Voss la Ciotat a débuté le 1^{er} novembre 2016. Ce changement de mode d'exploitation, ainsi que l'occupation du terre-plein associé par Blohm & Voss et la création de linéaires de quai supplémentaires a généré en 2017 un chiffre d'affaires de 630 K€ (contre 170 K€ annuels en moyenne avant les travaux).

La Grande Forme a été occupée durant 181 jours en 2017, ce qui marque un démarrage plutôt timide de l'activité (cf. graphique page suivante), démarrage qui a été perturbé par le rachat de Blohm & Voss par Lürssen, puis par l'entrée de MB92 au capital de Blohm & Voss La Ciotat.

10 navires ont été mis à sec dans la forme en 2017, beaucoup plus qu'avant les travaux, mais pour une durée moyenne de séjour beaucoup plus courte (20 jours contre 60 environ auparavant).



Le déplacement du seuil du bateau-porte de la grande forme a permis la création de 370 mètres linéaires de quai supplémentaires qui ont généré en 2017 un chiffre d'affaires de 63 K€.

2.4.5 POSTES A QUAI ET REFACTURATION ENERGIE

➤ Conséquence de la réouverture de la grande forme, le chiffre d'affaires de la **refacturation d'énergie** repart à la hausse en 2017 (1.029 K€, + 13% par rapport à 2016), les navires de grande taille accueillis habituellement dans la grande forme étant fortement consommateurs d'énergie.

➤ En revanche, le chiffre d'affaires des **postes à quai** (hors quais de la grande forme, cf. plus haut) s'établit à 579 K€ et enregistre une baisse de 19% par rapport à 2016 (-135 K€).

Ce recul peut être largement imputé à l'affiliation obligatoire à l'ENIM (régime de sécurité sociale spécial des marins), depuis le 1^{er} juillet 2017, des marins des équipages de yachts battant pavillon étranger si la durée du séjour dans en France (dans un port ou au sein d'un chantier naval) dépasse 90 jours. Depuis ce décret, de nombreuses sociétés de management de yachts ont recommandé à leurs clients de ne pas faire de réparation dans les chantiers navals français, ou bien d'en limiter la durée, jusqu'à clarification de la situation.

2.4.6 CALE 1 ET GRUES

➤ 4 navires ont été mis à sec dans la **Cale 1** en 2017 (1 de plus qu'en 2016), générant un chiffre d'affaires de 43 K€ (+10 K€) par rapport à 2016.

➤ La **zone 250 T** comprend les manutentions de cette grue, le stationnement à sec sur l'aire de carénage, et le terre-plein occupé par Classic Works). Son chiffre d'affaires 2017 est de 165 K€ (+11 K€ par rapport à 2016).

➤ Le **Portique 660 T** a été beaucoup plus utilisé en 2017, notamment par Blohm+Voss et par Nautech. En conséquence, son chiffre d'affaires 2017 enregistre une hausse de 74 K€ et s'élève à 98 K€

La **grue 16/40 t** n'est désormais plus utilisable. Les dernières manutentions au 1^{er} semestre 2017 représentent un chiffre d'affaires de 9 K€. Néanmoins, l'ensemble de cette zone est en très légère croissance (-+5 K€) du fait de la facturation à Sailing Concept d'arrières d'occupation du terre-plein.

L'activité industrielle est présentée en détail dans le tableau de bord de la page suivante.

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 14 déc 2018 - Rapport n° 52

Tableau de bord facturation du Site Industriel		2013	2014	2015	2016	2017	Ventilation 2017						
							par principaux chantiers						
							Monaco Marine	Composite Works	Blohm +Voss	Nautech	Groupe Ixblue	Autres chantiers	
postes à quai	Total facturation au 31/12 en K€	623	751	640	714	579	178	329	1	7	18	46	
	Revenu moyen en euros	1 381	1 878	1 711	2 117	2 060	1 732	2 961	881	558	2 292	998	
	Navires accueillis	451	400	374	337	281	103	111	1	12	8	46	
	Taille moyenne	39	42	44	46	45	54	49	88	36	18	16	
	Durée moyenne de séjour	16	19	19	20	22	14	27	4	6	79	34	
TOTAL POSTES A QUAÏ (hors grande forme)		623	751	640	714	579	178	329	1	7	18,34	45,92	
grande plaisance	Ascenseur	Total facturation au 31/12 en K€	509	528	553	661	659	456	203				
		Revenu moyen en euros	4 626	4 800	4 765	5 507	6 156	5 845	6 993				
		Manutentions	110	110	116	120	107	78	29				
		Taille moyenne	55	57	56	57	57	55	62				
	Terre-Plein public	Total facturation au 31/12 en K€	226	269	350	301	208	12	196				
		Revenu moyen en euros (par jour)	361	394	440	430	436	319	445				
		Jours de stationnement	624	683	796	701	477	37	440				
	Taille moyenne	58	58	62	62	59	62	44					
	AOT Monaco Marine	Total facturation au 31/12 en K€	329	332	333	333	332	332					
		Jours de stationnement	2 989	2 606	2 575	2 900	2 816	2 816					
Taille moyenne		54	56	55	57	56	5						
TOTAL GRANDE PLAISANCE EN K€		1063	1129	1235	1295	1199	800	399					
moyenne plaisance	Roulev	Total facturation au 31/12 en K€	290	242	218	205	177	15	108		24	10	21
		Revenu moyen en euros	1 911	1 891	1 865	1 785	1 846	2 140	1 936			1 386	1 466
		Manutentions	152	128	117	115	96	7	56		12	7	14
		Taille moyenne	32	34	33	30	30	36	33		34	16	25
	Terre-Plein public	Total facturation au 31/12 en K€	239	190	182	196	206	25	46		70	1	64
		Revenu moyen en euros (par jour)	177	150	140	135	135	185	153		171	88	96
		Jours de stationnement	1 349	1 269	1 295	1 454	1 527	136	298		410	15	668
	Taille moyenne	37	35	32	32	30	37	35		35	17	26	
	AOT Composite Works	Total facturation au 31/12 en K€	113	114	114	114	114		114				
		Jours de stationnement	2 789	2 284	2 786	2 500	2 869		2 869				
Taille moyenne		32	33	34	31	33		33					
TOTAL MOYENNE PLAISANCE EN K€		642	546	513	515	497	40	268		94	11	84	
grande forme	Forme (y compris terre-plein associé)	Total facturation au 31/12 en K€	155	147	120	39	567			567			
		Revenu moyen en euros	38 850	29 369	30 003								
		Navires accueillis	4	5	4	1	10			10			
		Taille moyenne	84	75	86		88			88			
		durée d'occupation	190	194,00	144		181			181			
	Durée moyenne de séjour	113	63	55		18			18				
	Poste à Quai Grande Forme	Total facturation au 31/12 en K€					63	13	18	12	14		6
		Revenu moyen en euros					1 131	1 110	1 187	1 211	2 019		497
		Navires accueillis					56	12	15	10	7		12
		Taille moyenne					54	62	64	83	42		23
Durée moyenne de séjour					11	8	9	6	16		12		
TOTAL GRANDE FORME EN K€		155	147	120	39	631	13	18	579	14	0	6	
cale 1	Total facturation au 31/12 en K€	63	40	65	33	44	12	31					
	Revenu moyen en euros	9 005	8 000	13 026	11 031	10 909	12 343	10 430					
	Navires accueillis	7	5	5	3	4	1	3					
	Taille moyenne	43	43	44	44	40	44	39					
	durée d'occupation	188	115	197	121	165	37	128					
Durée moyenne de séjour	27	23	39	40	59	37	67						
TOTAL CALE 1 EN K€		63	40	65	33	44	12	31	0	0	0	0	
autres manutentions	grue 250T	Total facturation au 31/12 en K€	67	84	80	26	33		0	8	1	24	
		Revenu moyen en euros	926	923	892	940	787		361	903	361	794	
		Manutentions	72	91	90	28	42		1	9	2	30	
		Taille moyenne	41	41	36	23							
	Durée moyenne d'une manutention	2,7	2,5	2,4	2,6	2,2		1,0	2,5	1,0		2,2	
	grue 16/40T	Total facturation au 31/12 en K€	25	22	24	22	10		2			8	
		Revenu moyen en euros	352	415	423	451	559		903			514	
		Manutentions	72	53	57	48	17		2			15	
		Taille moyenne	19	21	21	23	21		20			21	
	Durée moyenne d'une manutention	1	2	2	2	2,3		3,8				2,1	
portique 660T	Total facturation au 31/12 en K€	14	19	31	19	84	18		23	27	17		
	Revenu moyen en euros	3 571	3 167	3 858	4 734	3 826	3 520		3 761	4 513	3 386		
	Manutentions	4	6	8	4	22	5		6	6	5		
	Taille moyenne	51	50	57	37								
Durée moyenne d'une manutention	8,00	3,60	4,40	5,30	4,25	3,9		4,2	5		3,8		
TOTAL AUTRES MANUTENTIONS EN K€		106	125	135	67	127	18	2	31	28	0	48	
TOTAL MISES A SEC, POSTES A QUAÏ ET MANUTENTIONS (K€)		2 653	2 738	2 709	2 662	3 075	1 062	1 046	611	142	29	185	

3 Rapport financier

3.1 INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS

en K€	montants bruts	amort. cumulés	montants nets
INVESTISSEMENTS TOTAUX	54 018	17 114	36 904
Structure	1 443	702	741
<i>Mali de fusion (Ciomolift 2011)</i>	623	415	209
<i>logiciels</i>	82	73	10
<i>entrée du site : contrôle d'accès et totem</i>	215	34	182
<i>agencement salle de réunion</i>	69	69	0
<i>agencement bureaux</i>	12	12	0
<i>matériel de bureau et informatique</i>	68	52	17
<i>meublé de bureau</i>	58	49	9
<i>parts sociétaire banque</i>	315	0	315
Grande Plaisance	17 647	5 572	12 076
<i>libération sols sahara</i>	73	73	0
<i>plate forme sahara travaux et réseaux</i>	5 186	1 845	3 341
<i>plate forme sahara longrines</i>	1 088	387	701
<i>plate forme sahara rails</i>	505	270	236
<i>plate forme sahara chariot transfert</i>	3 073	820	2 253
<i>ascenseur vrd</i>	287	101	187
<i>ascenseur génie civil</i>	3 069	650	2 419
<i>élévateur à bateaux</i>	3 442	909	2 533
<i>Sahara 2ème phase bers subventionnés</i>	693	305	387
<i>Chariot élévateur</i>	118	118	0
<i>autres</i>	113	94	19
Moyenne Plaisance	5 801	1 482	4 319
<i>plate-forme moyenne plaisance</i>	4 150	885	3 264
<i>élévateur à sangles moyenne plaisance</i>	1 633	579	1 055
<i>autres</i>	18	18	0
Grande Forme	15 246	1 409	13 837
<i>escalier grande forme</i>	270	47	223
<i>bateau porte</i>	4 313	642	3 671
<i>confortement terre plein</i>	1 396	54	1 341
<i>dédoublément grande forme</i>	8 651	258	8 393
<i>autres</i>	616	408	208
Cale 1	214	207	8
<i>tirage à sec cale</i>	106	106	0
<i>divers</i>	108	101	8
250 T	447	448	-1
<i>aire de carénage</i>	410	410	0
<i>autres</i>	37	37	-1
16T	3	3	0
Postes à quai	1 335	833	501
Immobilier	6 933	3 366	3 566
<i>armement 1ère phase</i>	1 183	957	226
<i>armement 2ème phase</i>	1 212	291	920
<i>réhabilitation bâtiment Mugel</i>	2 256	324	1 932
<i>autres</i>	2 282	1 794	488
logistique (global site industriel)	2 736	1 307	1 429
Port Vieux	2 212	1 785	427
<i>quais et promenade</i>	923	780	143
<i>bassin 2ème phase</i>	243	243	0
<i>pannes passagers</i>	119	119	0
<i>embarcadère</i>	195	143	52
<i>aménagement quai 3 (aire avitaillement)</i>	58	58	0
<i>batotel</i>	324	324	0
<i>autres</i>	350	117	232

Le financement de ces investissements a été assuré par :

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 14 déc 2018 - Rapport n° 52

- ✚ des subventions d'investissements encaissées pour un total de 25 M€, dont 8 M€ ont été rapportés au compte de résultat. Le montant des subventions restant inscrites au bilan est donc de 17 M€, dont 2095 K€ versés en 2017.
- ✚ pour la Moyenne Plaisance, par la souscription de deux emprunts pour un montant total de 2.2 M€,
- ✚ et par les fonds propres de la Société en complément,
- ✚ le rachat des actions de la Ciomolift, qui se traduit notamment en investissement par le mali technique de fusion, a été financé par un emprunt de 1.5 M€.

Les investissements réalisés en 2017 s'élèvent à 569 K€, répartis comme suit :

	en K€	montants bruts
INVESTISSEMENTS 2017		569
Structure		23
<i>Logiciel, site internet</i>		<i>13,29</i>
<i>matériel de bureau et informatique</i>		<i>6,46</i>
<i>meublier de bureau</i>		<i>3</i>
Grande Forme		223
<i>confortement terre plein</i>		<i>150</i>
<i>dédoublement grande forme</i>		<i>73</i>
logistique (global site industriel)		100
<i>éclairage du site (grue 250T)</i>		<i>11</i>
<i>autres</i>		<i>16</i>
<i>Protection collectives</i>		<i>36</i>
<i>Travaux de pluvial</i>		<i>10</i>
<i>Fibre optique</i>		<i>21</i>
<i>Signalitique du Site - Transfert en entretien</i>		<i>-6</i>
<i>Création Parking Nef D</i>		<i>12</i>
Port Vieux		-6
<i>enrobé boutiques armement - Transfert en entretien</i>		<i>-48</i>
<i>quais port vieux</i>		<i>42</i>
Cale 1		0
<i>investissements mis au rebut en 2016</i>		<i>0</i>
Grue 250 T		0
<i>investissements mis au rebut en 2016</i>		<i>0</i>
immobilier		228
<i>réhabilitation toiture nef A B C (en cours)</i>		<i>10</i>
<i>Rénovation vestiaires et sanitaires Capitainerie</i>		<i>176</i>
<i>refection chauffage capitainerie</i>		<i>8</i>
<i>rénovation façade bâtiment entretien</i>		<i>35</i>

3.2 ANALYSE DU RESULTAT

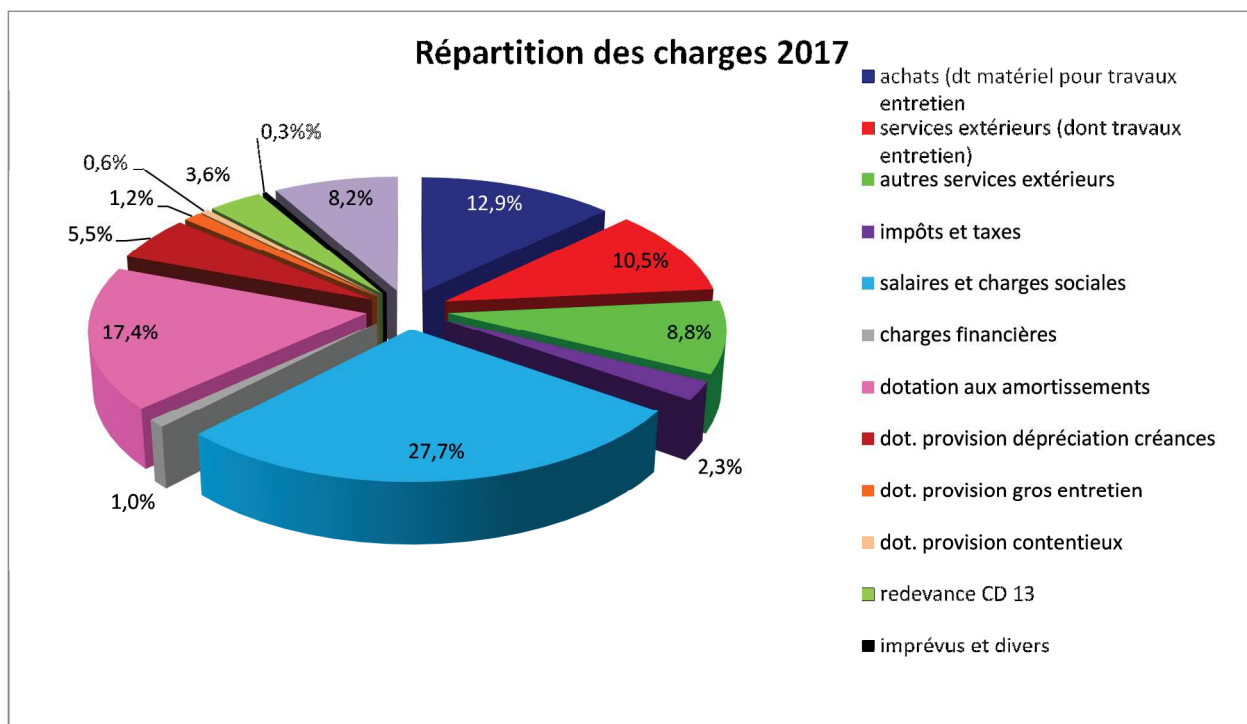
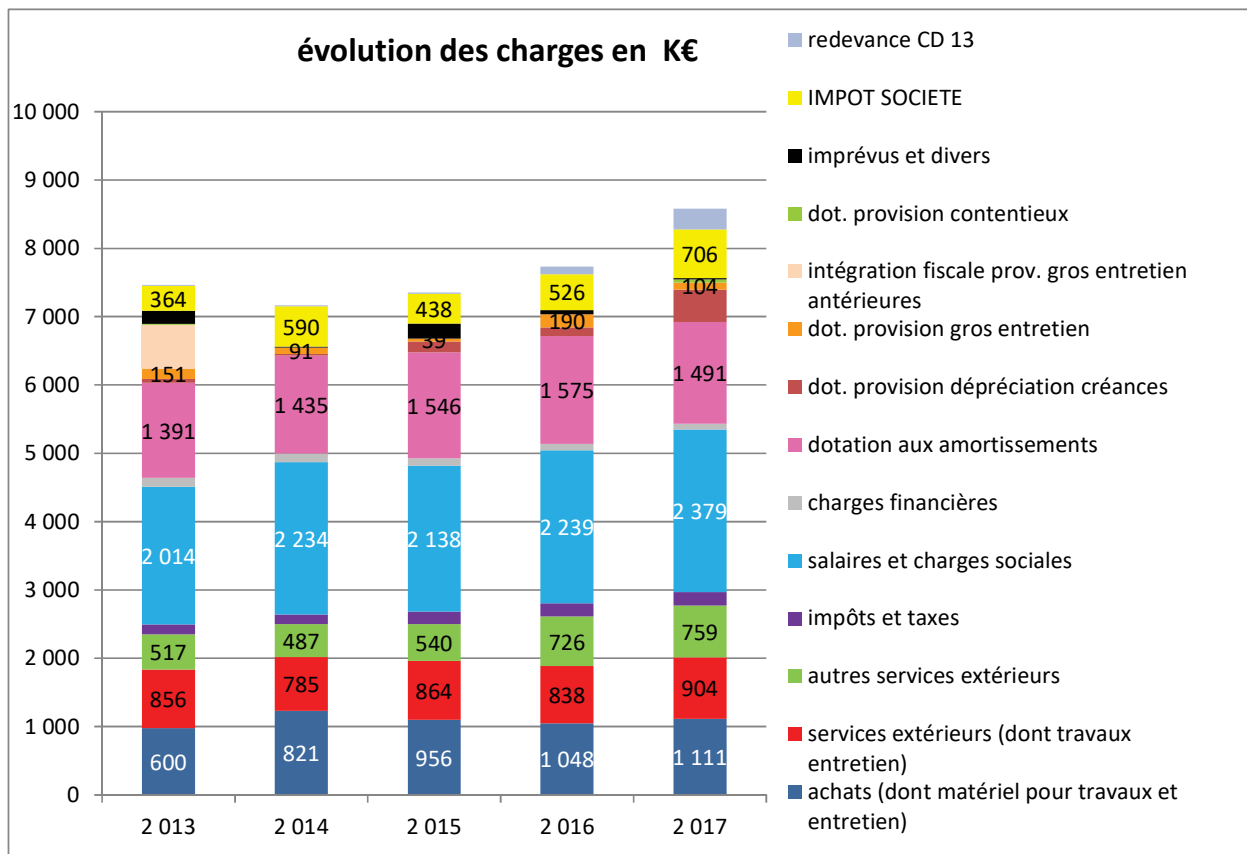
Le résultat net comptable 2016 de la SEMIDEP s'élève à + 1.443 K€ (1.075 K€ en 2016).

Les évolutions les plus significatives par rapport aux années précédentes sont détaillées dans les pages suivantes.

3.2.1 CHARGES

Récapitulatif des charges - en K€	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017
achats (dont matériel pour travaux et entretien)	980	1 232	1 100	1 048	1 111
services extérieurs (dont travaux entretien)	856	785	864	838	904
autres services extérieurs	517	487	540	726	759
impôts et taxes	142	135	178	192	196
salaires et charges sociales	2 014	2 234	2 138	2 239	2 379
charges financières	132	121	108	96	83
dotation aux amortissements	1 391	1 435	1 546	1 575	1 491
dot. provision dépréciation créances	56	26	166	130	471
dot. provision gros entretien	151	91	39	190	104
intégration fiscale prov. gros entretien antérieures	641				
dot. provision contentieux	15				49
imprévus et divers	207	29	236	174	328
TOTAL DES CHARGES AVANT IS	7 102	6 576	6 915	7 208	7 874
IMPOT SOCIETE	364	590	438	526	706
TOTAL DES CHARGES	7 466	7 164	7 355	7 734	8 582

NB : les écritures internes à la ZAC Source du Pré, neutralisées au niveau du résultat ne figurent pas dans ce tableau.



La décomposition des postes de charges est la suivante :

Achats :

1 111 K€

Ecart par rapport à 2016 : +63 K€

Ce poste comprend les charges d'eau, d'électricité ainsi que l'achat de petit outillage utilisé par le personnel de la Société pour l'entretien des structures et les fournitures de bureau.

La différence par rapport à l'an passé s'explique principalement par une augmentation de la consommation d'eau, d'électricité et de fournitures d'entretien (pour l'entretien du site réalisé par les agents de la SEMIDEP).

Services Extérieurs :

904 K€

Ecart par rapport à 2016 : +66 K€

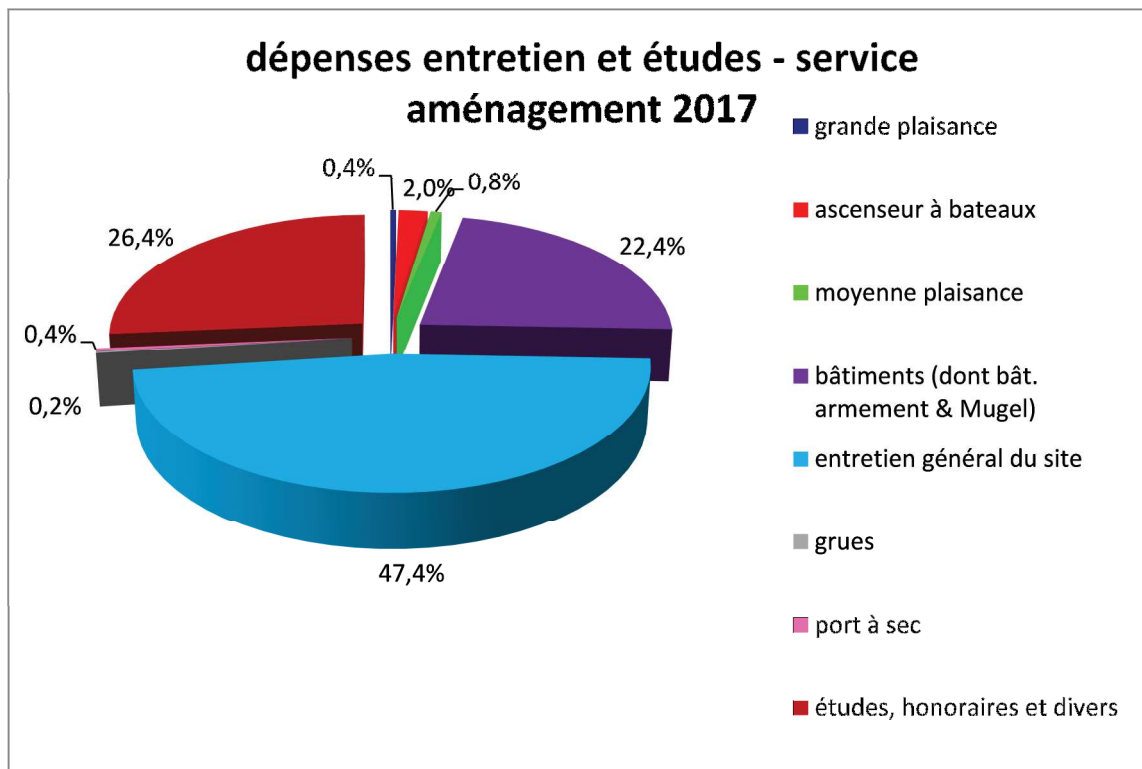
Les services extérieurs se décomposent en 5 postes principaux :

- ✚ L'assistance générale (contrat de réseau SCET) s'est élevée à 50 K€, (en baisse de 8 K€).
- ✚ La location de matériel représente 34 K€ (photocopieurs, véhicule, bennes...), en hausse de 3 K€
- ✚ Le poste entretien maintenance (553 K€) augmente de 69 K€ par rapport à 2016, cette évolution est principalement due aux dépenses d'entretien menées par le service aménagement et détaillées ci-après,
- ✚ Le poste assurance (214 K€), est en hausse de 12K€, une partie des primes variant suivant le chiffre d'affaires (assurance responsabilité civile professionnelle) et la marge brute (assurance perte d'exploitation).
- ✚ Le poste documentation générale et technique s'élève à 5 K€.

Les dépenses d'entretien et de gros entretien (y compris achat de fournitures et petit outillage pour l'entretien) se répartissent entre services de la manière suivante :

- ✚ Service aménagement : 423 K€
- ✚ Service administratif : 60 K€
- ✚ Service exploitation : 141 K€
- ✚ Port Vieux : 68 K€

L'entretien principal est réalisé par l'équipe aménagement (423 K€ en 2017 contre 370 K€ en 2016), auxquels il faut ajouter l'étude plan d'aménagement pour 139 K€ en 2017), les dépenses 2017 menées par cette équipe se répartissant de la manière suivante :



Autres Services Extérieurs :

759 K€

Ecart par rapport à 2016 : +33 K€

L'augmentation par rapport à 2015 s'explique principalement par:

- ✚ La poursuite de l'étude de plan d'aménagement (cf. ci-dessus) pour 139 K€ (+4 K€ par rapport à 2016),
- ✚ La hausse des dépenses de communication (+15 K€) afin de promouvoir la grande forme et les chantiers navals de la Ciotat (dont inauguration de la grande forme)
- ✚ Les formations extérieures non prises en charge par l'OPCA en hausse de 11 K€

Impôts et taxes :

196 K€

Ecart par rapport à 2016 : 4 K€

Ils se décomposent de la manière suivante :

Participation à la formation professionnelle	15 K€	- 7 K€ (cotisation plus faible du fait de l'absence de CDD en 2017)
Versement transport	30 K€	+1 K€
Participation effort construction	7 K€	+1 K€
Taxe d'apprentissage	10 K€	stable
Contribution économique territoriale	124 K€	+8 K€ (hausse de la valeur ajoutée)
Impôts et taxes divers	1K€	stable

Salaires et charges sociales :

2 379 K€

Ecart par rapport à 2016 : +140 K€

Hausse de 6% du fait des mouvements de 2017 : départs à la retraite de 2 agents et 6 recrutements (cf. page 7). Les augmentations de salaires ont été limitées à 2%.

Charges financières :

83 K€

Ecart par rapport à 2016 : -13 K€

Ce poste comprend uniquement :

- ✚ les frais financiers des emprunts souscrits sur 2008 pour le financement de la Moyenne Plaisance : 55 K€ (pm : 63 K€ en 2016 soit -8 K€)
- ✚ les frais financiers de l'emprunt contracté fin 2011 pour financer le rachat des actions de la CIOMOLIFT : 28 K€ (pm : 33 K€ en 2016 soit -5 K€)

Le montant des intérêts versés annuellement diminue au fur et à mesure de l'amortissement des emprunts.

Dotation aux amortissements :

1 491 K€

Ecart par rapport à 2016 : -84 K€

Ce poste enregistre une variation de - 89 K€ qui s'explique principalement par le fait que de nombreux investissements ont été totalement amortis en 2016.

Ces dotations aux amortissements sont compensées partiellement par une reprise au compte de résultat des subventions d'investissement (687 K€).

Dotation aux provisions dépréciation créances :

472 K€

Ecart par rapport à 2016 : +341 K€

Cette dotation en forte hausse reflète l'augmentation des impayés liés à des contentieux (cf. page 6), notamment Sailing Concept (dotation provision de 297 K€ en 2017), Sur les Quais (dotation de 36 K€), Jacops d'Aigremont (10 K€).

Au bilan, le cumul de la provision pour dépréciation des comptes clients est de 796 K€ soit une variation de 380 K€.

Dotation aux provisions pour gros entretien :

104 K€

Ecart par rapport à 2016 : -86 K€

La provision de gros entretien 2017 concerne exclusivement :

- ✚ Ascenseur à bateaux : 32 K€ (travaux prévus en 2018)
- ✚ Plateforme grande plaisance : 2 K€ (travaux prévus en 2018)
- ✚ Gros entretien sur bâtiments (provision mise en place en 2016 suite à la réalisation d'un diagnostic détaillé du patrimoine bâti par un bureau d'étude spécialisé) : 71 K€

Redevance Conseil Départemental

306 K€

Ecart par rapport à 2016 : +196 K€

L'augmentation de ce poste est due à l'inscription dans les comptes 2017 l'intéressement forfaitaire de 200 K€ du à compter de l'exercice à l'issue duquel est constaté l'optimisation financière des conditions d'exploitation de la Grande Forme. Cette somme sera appelée en 2018 par le CD13.

Imprévus et divers :

22 K€

Ecart par rapport à 2016 : -42 K€

Ce poste comprend en 2017 :

- les pertes sur créances irrécouvrables (compensées par la reprise des provisions correspondantes) pour 12 K€,
- des charges diverses de gestion (2 K€)
- des charges exceptionnelles (7 K€, notamment part non indemnisée des sinistres)

Impôt société :

706 K€

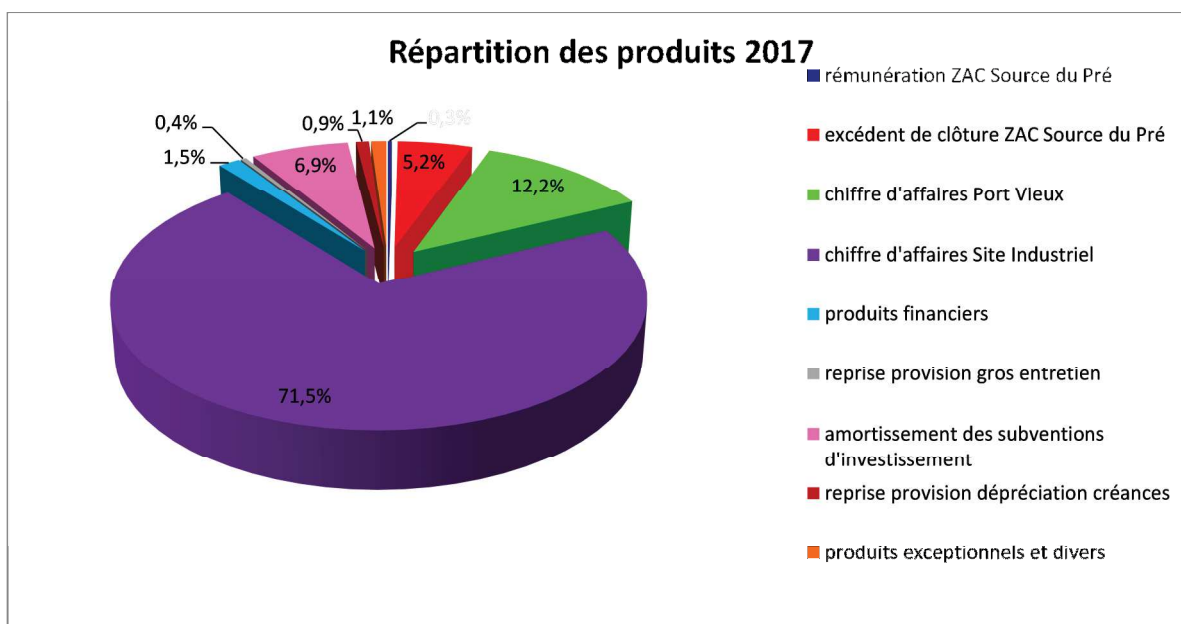
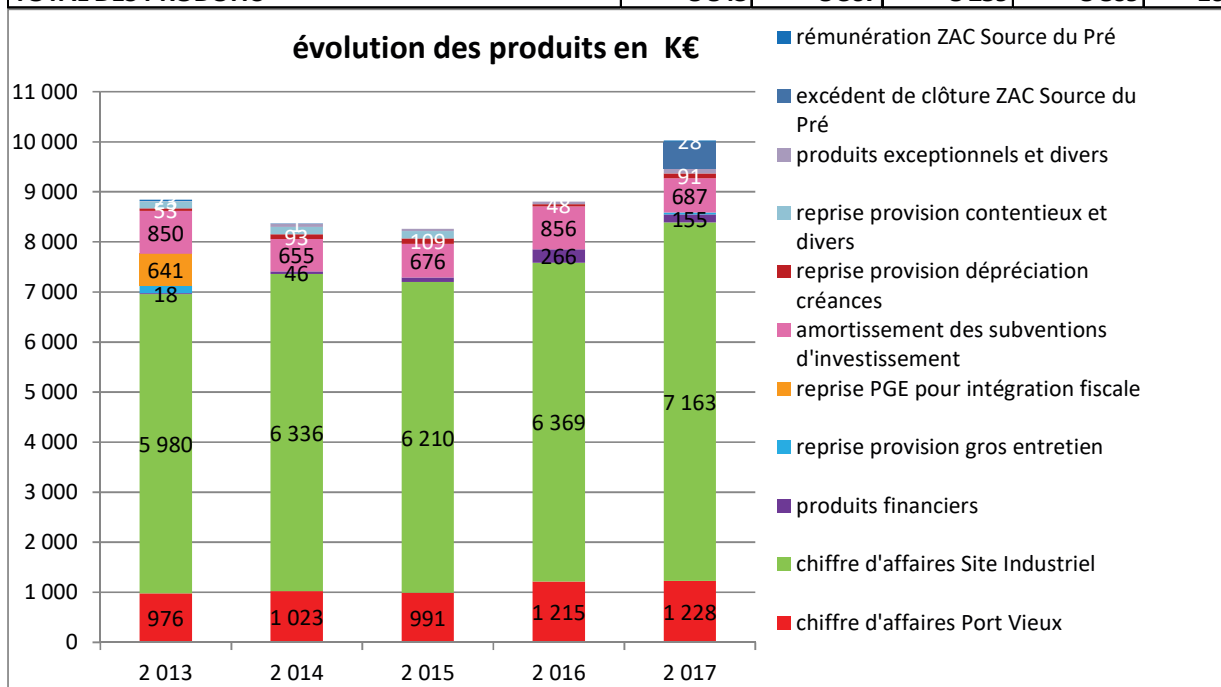
Ecart par rapport à 2016 : +180 K€

Variation liée à l'augmentation du résultat.

3.2.2 PRODUITS

Le total des produits 2018 est de 10.025 K€, en hausse de 1.216 K€ par rapport à 2016.

Récapitulatif des produits - en K€	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017
rémunération ZAC Source du Pré	23	1			28
excédent de clôture ZAC Source du Pré					526
chiffre d'affaires Port Vieux	976	1 023	991	1 215	1 228
chiffre d'affaires Site Industriel	5 980	6 336	6 210	6 369	7 163
produits financiers	18	46	83	266	155
reprise provision gros entretien	152				40
reprise PGE pour intégration fiscale	641				
amortissement des subventions d'investissement	850	655	676	856	687
reprise provision dépréciation créances	53	93	109	48	91
reprise provision contentieux et divers	143	145	147		
produits exceptionnels et divers	7	68	43	55	107
TOTAL DES PRODUITS	8 843	8 367	8 259	8 809	10 025



La décomposition des postes de produits est la suivante :

Concession ZAC Source du Pré :

554 K€

Ecart par rapport à 2016 : 554 K€

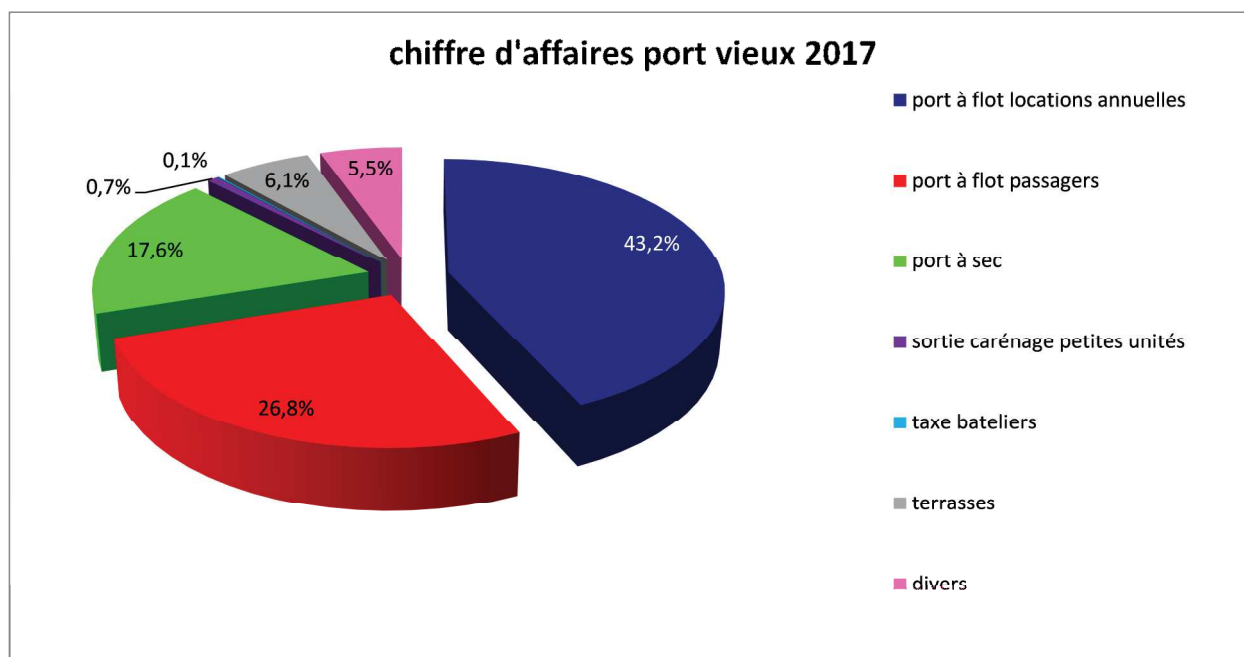
Cette opération a été définitivement clôturée en 2017 (délibération du Conseil Municipal de la Ciotat le 25 septembre 2017, approuvant le bilan de clôture et donnant quitus à la SEMIDEP de sa mission de concessionnaire de cette ZAC). Conformément aux dispositions du contrat de concession, la SEMIDEP a perçu, d'une part la rémunération de clôture, due à l'obtention du quitus, soit 28 K€, et d'autre part 50% de l'excédent de clôture (l'autre moitié étant versée à la Ville), soit 526 K€

Port Vieux et Port à Sec :

1 228 K€

Ecart par rapport à 2016 : +13. K€

On observe en 2017 une hausse des redevances passagers (+40 K€) (saison estivale dynamique)
Les produits divers (qui comprennent notamment la facturation des badges d'accès au site industriel pour 44 K€) baissent de 14 K€ (sorties carénage et postes à quai divers).
Les taxes bateliers encaissées en 2017 s'élèvent à 1 K€ (contre 15 K€ en 2015, suivant les versements du Conseil Départemental).
Les redevances d'occupation des terrasses du port vieux s'élèvent à 74 K€ (stable)



Site Industriel

7 163 K€

Ecart par rapport à 2016 : +794 K€

Voir point 3.D

Produits financiers :

155 K€

Ecart par rapport à 2016 : - 111 K€

La trésorerie n'est plus placée en SICAV monétaires, les rendements actuels étant très faibles, mais uniquement en comptes à terme. En 2017, ces rendements ayant encore baissé et certains comptes à terme n'étant pas arrivés à échéance, les produits financiers sont moins élevés malgré la hausse de la trésorerie.

Reprises provisions gros entretien :

40 K€

Ecart par rapport à 2016 : 40 K€

Cette reprise correspond aux travaux qui ont été effectués sur les bâtiments.

Réintégration de subventions d'investissements :

687 K€

Ecart par rapport à 2016 : -169 K€

Les subventions d'investissements sont réintégrées au compte de résultat au même rythme que l'amortissement des investissements qu'elles subventionnent.

La baisse par rapport à 2016 s'explique par le fait que plusieurs immobilisations subventionnées ont été totalement amorties fin 2016.

Reprise provisions dépréciation créances:

91 K€

Ecart par rapport à 2016 : +43 K€

Il s'agit exclusivement de provisions pour créances douteuses constituées antérieurement et reprises en 2017 du fait de l'encaissement de ces créances au cours de l'exercice ou de la constatation de la perte définitive de ces créances (12 K€ ont été passés en perte en 2017).

Produits divers et exceptionnels :

107 K€

Ecart par rapport à 2016 : +52 K€

Il s'agit notamment :

- de l'aide à l'embauche perçue en 2017 (5 K€)
- d'indemnisation de sinistres d'assurance (88 K€)
- de divers avantages en nature (6 K€)

3.2.3 AFFECTATION DU RESULTAT

Il est proposé d'imputer le résultat bénéficiaire de l'exercice 2017, soit + 1 443 105,33 €, de la manière suivante :

✚ réserve légale :	72 155,27 €
✚ report à nouveau :	1 370 950,06 €

Après l'affectation ci-dessus, la réserve légale s'élèvera alors à 476 915,49 € et le report à nouveau à 8 993 080,74 €.

3.3 BILAN

3.3.1 PASSIF

Capitaux propres 46 765 K€

Les capitaux propres au 31-12-2017 comprennent :

- ✚ Le capital social : 20 010 K€
- ✚ Les réserves et report à nouveau : 8 027 K€
- ✚ Le résultat de l'exercice 2017 : 1 443 K€
- ✚ La part non amortie des subventions d'investissement : 17 284 K€

Ces capitaux propres sont en augmentation de 756 K€ par rapport au 31-12-2016, par l'effet conjugué de :

- Résultat de l'exercice : + 1.443 K€
- Subvention encaissée – subvention rapportée au compte de résultat en 2017 :...-688 K€

Provisions pour risques et charges..... 1 325 K€

Elles comprennent :

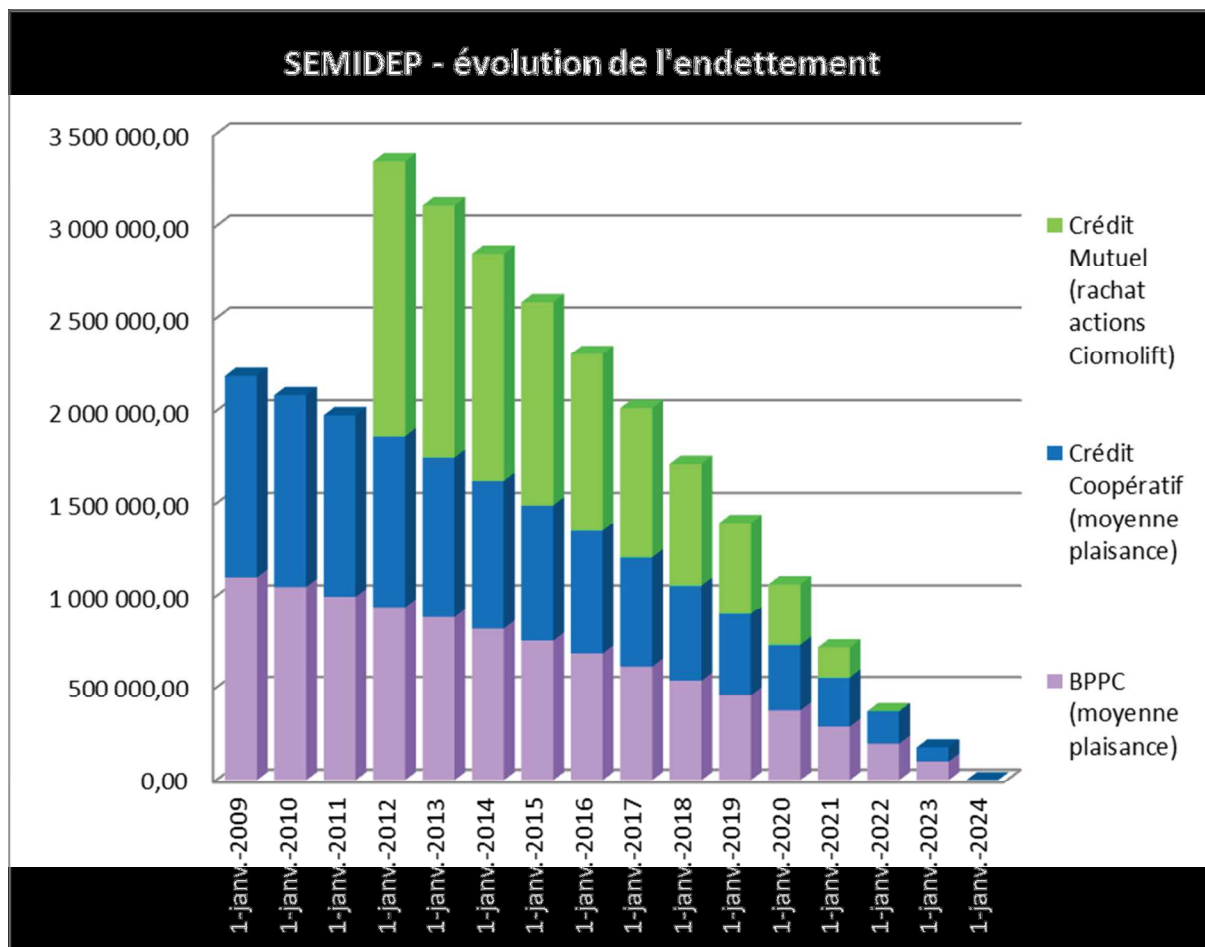
- ✚ La provision pour gros entretien de 1.276 K€, répartie en :
 - Plate-forme Grande Plaisance : 248 K€.
 - Ascenseur à bateaux : 642 K€.
 - Bâtiments : 134 K€
 - Grue 250 T : 253 K€*cette dernière provision n'ayant pas fait l'objet de dotations depuis 2011, dans l'attente d'une estimation plus précise des travaux de gros entretien à réaliser sur cette grue.*
- ✚ Une provision pour contentieux de 49 K€ (contentieux Marziano, cf. page 6).

Les dettes financières 1 941 K€

En baisse par rapport au 31-12-2016 (-282 K€), elles correspondent aux :

- ✚ Solde des emprunts pour l'opération d'aménagement Moyenne Plaisance pour 1.056 K€ répartis entre le Crédit Coopératif et la Banque Populaire Méditerranée (montant global emprunté en 2008 : 2.2 M€ sur 15 ans).
- ✚ Solde de l'emprunt contracté en 2011 auprès du Crédit Mutuel pour le rachat des actions Ciomolift : 655 K€ restant dû au 31-12-2017. (montant emprunté en 2011 : 1.500 K€ sur 10 ans).
- ✚ Intérêts courus non échus pour 6 K€.
- ✚ Un solde débiteur de banque de 16 K€ (écart de date de valeur sur un virement)
- ✚ Dépôts de garantie versés par les clients : 207 K€.

L'évolution prévisionnelle de l'endettement de la SEMIDEP (hors souscription éventuelle de nouveaux emprunts) est représentée ci-dessous :



Les dettes fournisseurs.....825 K€

Dettes sur immobilisations.....263 K€

Comprenant 690 K€ de factures non parvenues au 31-12-2017.

A la clôture de l'exercice, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs (y compris fournisseurs d'immobilisations mais hors factures non parvenues) est donc de **398 K€** (contre 533 K€ à fin 2016), se répartissant de la manière suivante :

au-delà de 90 jours	entre 61 et 90 jours	entre 31 et 60 jours	entre 1 et 30 jours	total
0	5	7	386	398

Dettes fiscales et sociales 1 299 K€

Il s'agit de :

- ✚ L'intéressement 2017 et l'abondement qui seront versés en mai 2018 : 109 K€
- ✚ La provision pour congés payés : 156 K€
- ✚ Les charges sociales sur les éléments ci-dessus et sur les salaires de décembre 2017 (régliées en janvier 2018) : 270 K€
- ✚ Le solde d'impôt sur les sociétés 2017 à payer 180 K€
- ✚ La tva non exigible: 477 K€

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 14 déc 2018 - Rapport n° 52

- ✚ La tva sur factures à établir 30 K€
- ✚ Cotisation Foncière des Entreprises (rôle complémentaire à recevoir) : 64 K€
- ✚ Solde de CVAE 2017 (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises) : 12 K€

Autres dettes **27 K€**

Il s'agit principalement de la provision des honoraires 2017 du commissaire aux comptes

3.3.2 **ACTIF**

Actif immobilisé net **36 904 K€**

Les investissements bruts s'élèvent à 54 M€ -(voir détail des investissements au point 4.A), dont il faut déduire les amortissements cumulés pour 17 M€.

Créances clients et comptes rattachés : **1 258 K€**

Ce poste est en baisse de 214 K€ par rapport au 31-12-2016 et se détaille en :

- ✚ Créances clients liées à l'activité du site industriel et de la capitainerie : 1.735 K€ contre 1.242 K€ à fin 2016. Cette forte augmentation est liée principalement à la facturation à Sailing Concept d'antériorité d'occupation et aux retards de règlement de cette société pour un total de 356 K€.
- ✚ Créances douteuses pour 303 K€. Ce sont les créances de la SEMIDEP sur les clients en liquidation ou redressement judiciaire (stable).
- ✚ Créances clients sur factures à établir : 179K€ (contre 326 K€ à fin 2016).
- ✚ Diminuées des provisions pour dépréciations des comptes clients : -796 K€. Ces provisions augmentent de 82 K€ par rapport à 2015, traduisant l'accroissement des difficultés de paiement de certaines entreprises. Les créances douteuses sont provisionnées à 100%.
- ✚ Créance sur les collectivités : 17 K€. Il s'agit de la demande de versement adressée fin 2016 au Conseil Départemental pour la compensation de la remise de 20% sur la location annuelle des postes à flot du port Vieux accordée aux navires de tradition (à la demande du Conseil Départemental) et réglée début 2018.

Les créances clients « brutes » (avant diminution des provisions pour dépréciations, et hors factures à établir), s'élèvent à 1.875 K€ au 31-12-2017 et se répartissent ainsi :

répartition créances clients en K€	au-delà de 90 jours	entre 61 et 90 jours	entre 31 et 60 jours	entre 1 et 30 jours	total
créances douteuses (clients en liquidation ou redressement judiciaire)	303				303
autres créances	573	66	573	361	1 572
TOTAL créances clients	876	66	573	361	1 875

Autres créances : **2 808 K€**

Cette somme correspond principalement :

- ✚ A la part des subventions d'investissement inscrites au passif du bilan restant à percevoir à la clôture de l'exercice : 2. 311 K€ (dont 1.002 K€ appelés fin 2017 et versé début 2018 et 1.309 K€ à appeler en 2018).

- ✚ crédit de Tva pour 333 K€,
- ✚ Tva déductible non encore récupérable pour 90 K€.
- ✚ Crédit d'impôt compétitivité emploi pour 45 K€.
- ✚ Produits divers à recevoir (avoir SCET, ...) pour 10 K€,
- ✚ Solde fournisseurs débiteurs 18 K€

3.4 TRESORERIE A FIN 2017

Elle est décomposée dans le tableau ci-dessous :

Trésorerie 31/12/2017			
Ressources	Cumul au 31/12/16	Cumul au 31/12/2017	Variation 2016 - 2017
Capacité d'autofinancement SEMIDEP	17 746	20 487	2 741
Capital SEMIDEP	20 011	20 011	0
Capital SEMIDEP - Augmentation en cours	0	0	0
Subventions SEMIDEP	26 555	26 555	0
Emprunts SEMIDEP	3 700	3 700	0
Dettes Financières SEMIDEP	201	207	6
Total	68 213	70 960	2 747
Emplois			
Investissements SEMIDEP	54 497	55 065	568
Besoin en fonds de roulement SEMIDEP	4 717	2 585	-2 132
Remboursements emprunts SEMIDEP	1 685	1 989	304
Total	60 899	59 639	-1 260
Trésorerie	7 314	11 321	4 007

La variation de nette de trésorerie sur l'année 2017 est de +4 M€, qui s'explique principalement par la hausse du chiffre d'affaires et du résultat, l'encaissement de 2 M€ de subvention (grande forme) au cours de l'exercice, et une baisse du volume d'investissements en 2017 (2016 ayant été exceptionnelle de ce point de vue du fait des travaux de la grande forme).

3.5 ANNEXE 1 : FACTURES REÇUES ET EMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU (ART D.441-4 DU CODE DE COMMERCE)

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	1407	X				82	28	X				26
Montant cumulé des factures concernées TTC	4 928 745	385 812	7 498	4 778	0	398 089	9 829 608	360 992	572 922	65 858	875 670	1 875 442
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	92,53%	7,24%	0,14%	0,09%	0,00%	7,47%	X					
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	X						83,98%	3,08%	4,89%	0,56%	7,48%	16,02%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : 30 Jours <input type="checkbox"/> Délais légaux : 30 Jours						<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : 30 jours fin de mois <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)					

3.6 ANNEXE 2 : BILAN ET COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITE

ACTIF	Exercice 2017 - MONTANTS NETS			
	FONCTIONNEMENT	CONV .PUBLIQUE AMENAGEMENT	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	TOTAL
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Mali de Fusion	208 864,41			208 864,41
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés	16 672,81			16 672,81
Fonds commercial (1)	-			-
Autres immobilisations incorporelles	-			-
Immobilisations incorporelles en cours	-			-
Av. & acptes s/immobilisations incorporelles	-			-
Immobilisations corporelles				
Terrains	-			-
Constructions	-		28 814 903,32	28 814 903,32
Inst.techniq, matériel & outillage industriels	181 635,58		6 692 567,71	6 874 203,29
Autres immobilisations corporelles	25 875,41		71 108,16	96 983,57
Immobilisations corporelles en cours	-		577 730,17	577 730,17
Av. & acomptes s/immos corporelles	-			-
Immobilisations financières (2)				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	314 835,94			314 835,94
TOTAL I	747 884,15	-	36 156 309,36	36 904 193,51
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours				
Mat. prem et autres approvisionnements				
En cours de production biens				
En cours de production services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Av. & acomptes versés s/commande	-		613,44	613,44
Créances				
Créances clients et comptes rattachés (3)	-		1 257 803,02	1 257 803,02
Mandants	-			-
Autres créances (3)	402 750,02		2 405 435,59	2 808 185,61
Capital souscrit appelé, non versé	-			-
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	11 344 120,50			11 344 120,50
Charges constatées d'avance (3)	132 375,33		326,97	132 702,30
TOTAL II	11 879 245,85	-	3 664 179,02	15 543 424,87
Charges à répartir s/plusieurs exercices (III)	-	-	-	-
Primes de remboursement obligations (IV)	-	-	-	-
Ecarts de conversion actif (V)	-	-	-	-
TOTAL VI (I+II+III+IV+V)	12 627 130,00	-	39 820 488,38	52 447 618,38
Comptes de liaison (VII)	13 638 795,08	-	-	13 638 795,08
TOTAL GENERAL - ACTIF	26 265 925,08	-	39 820 488,38	66 086 413,46
(1) DONT DROIT AU BAIL	-	-	-	-
(2) DONT PART A MOINS D'UN AN (BRUT)	-	-	-	-
(3) DONT PART A PLUS D'UN AN (BRUT)	-	-	-	-

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 14 déc 2018 - Rapport n° 52

PASSIF	Exercice 2017 - MONTANTS NETS			
	FONCTIONNEMENT	CONV.PUBLIQUE AMENAGEMENT	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	TOTAL
CAPITAUX PROPRES				
Capital (1) (*)	20 010 587,01	-	-	20 010 587,01
Primes d'émission, de fusion, d'apport	-	-	-	-
Ecart de réévaluation (2)	-	-	-	-
Réserves				
Réserve légale	404 760,22	-	-	404 760,22
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	-
Réserves réglementées (3)	-	-	-	-
Autres réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	7 622 130,68	-	-	7 622 130,68
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 3 740 150,64	-	5 183 255,97	1 443 105,33
Subventions d'investissement	-	-	17 284 269,03	17 284 269,03
Provisions réglementées	-	-	-	-
TOTAL I	24 297 327,27	-	22 467 525,00	46 764 852,27
AUTRES FONDS PROPRES				
Produits des émissions de titres participatifs	-	-	-	-
Avances conditionnées	-	-	-	-
Droit du concédant	-	-	-	-
TOTAL I BIS	-	-	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour risques	48 990,20	-	-	48 990,20
Provisions pour charges	-	-	1 276 216,00	1 276 216,00
TOTAL II	48 990,20	-	1 276 216,00	1 325 206,20
DETTES (4)				
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	671 754,46	-	1 062 267,33	1 734 021,79
Emprunts et dettes financières divers (6)	-	-	206 791,29	206 791,29
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	1 527,00	1 527,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	429 057,02	-	396 252,79	825 309,81
Dettes fiscales et sociales	792 296,13	-	507 193,83	1 299 489,96
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	263 259,81	263 259,81
Mandants	-	-	-	-
Autres dettes	26 500,00	-	660,25	27 160,25
Produits constatés d'avance (4)	-	-	-	-
TOTAL III	1 919 607,61	-	2 437 952,30	4 357 559,91
Ecart de conversion passif (IV)	-	-	-	-
TOTAL V (I+I bis+II+III+IV)	26 265 925,08	-	26 181 693,30	52 447 618,38
Comptes de liaison (VI)	-	-	13 638 795,08	13 638 795,08
TOTAL GENERAL - PASSIF	26 265 925,08	-	39 820 488,38	66 086 413,46
RENVOIS :				
(1) ECART DE REEVAL. INC. AU CAPITAL	-	-	-	-
(2) DONT ECART DE REEVAL. LIBRE	-	-	-	-
(3) DONT RESERVES. REGL. PLUS-VALUES A LT.	-	-	-	-
(4) DONT A PLUS D'UN AN	-	242 237,89	-	242 237,89
DONT A MOINS D'UN AN	965 228,40	122 245,99	2 437 952,30	3 525 426,69
(5) DONT CONC.BANC.COUR.SOL.CRED.BQ/CCP	1 281,62	-	1 062 267,33	1 063 548,95
(6) DONT EMPRUNTS PÂRTICIPATIFS	-	-	-	-
(*) DONT VERSE	-	-	-	-

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 14 déc 2018 - Rapport n° 52

Exercice 2017 - MONTANTS NETS				
COMPTE DE RESULTAT	FONCTIONNEMENT	CONCESSION AMENAGEMENT	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	TOTAL
Produits d'exploitation (1)				
Vente de marchandises	-	-	280,60	280,60
Production vendue biens et produits	-	-	-	-
Production vendue services	-	-	8 390 493,50	8 390 493,50
Montant net du chiffre d'affaires	-	-	8 390 774,10	8 390 774,10
Production stockée biens et produits	-	-	-	-
Production stockée services	-	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-	-
Subventions d'exploitation	4 705,55	-	-	4 705,55
Reprise s/prov. & amort. - transf. de charges	34 142,11	-	218 496,28	252 638,39
Transfert Produits DSP	-	-	-	-
Autres produits	526 341,50	-	565,51	526 907,01
TOTAL I Produits d'exploitation	565 189,16	-	8 609 835,89	9 175 025,05
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises	-	-	-	-
Variation de stocks de marchandises	-	-	-	-
Achats de mat. Prem. et autres approv.	-	-	-	-
Variat° de stocks mat. prem. & autres approv.	-	-	14 335,00	14 335,00
Autres achats et charges externes (3)	757 463,57	-	2 001 692,58	2 759 156,15
Impôts, taxes et versements assimilés	195 213,01	-	849,52	196 062,53
Salaires et traitements	1 593 051,74	-	-	1 593 051,74
Charges sociales	786 018,72	-	-	786 018,72
<i>Dotations aux amortissements & provisions</i>				
Dot. aux amort. sur immobilisations	39 398,43	-	1 451 997,95	1 491 396,38
Dot. aux provisions sur immobilisations	-	-	-	-
Dot. aux provisions sur actif circulant	-	-	471 595,93	471 595,93
Dot. aux provisions pour risques et charges	48 990,20	-	104 408,00	153 398,20
Transfert Charges DSP	-	-	-	-
Autres charges	306 571,05	-	13 567,93	320 138,98
TOTAL II Charges d'exploitation	3 726 706,72	-	4 058 446,91	7 785 153,63
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	- 3 161 517,56	-	4 551 388,98	1 389 871,42
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	-	-	-	-
Perte supportée ou bénéfice transférée (IV)	-	-	-	-
Produits financiers				
Pdts fin. de participations	-	-	-	-
Pdts fin. autres val.mob et créances de l'actif immobilisé	-	-	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	155 366,94	-	-	155 366,94
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	-	-
Différences positives de change	-	-	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mob. de placement	-	-	-	-
TOTAL V Produits financiers	155 366,94	-	-	155 366,94
Charges financières				
Dot. financières amortissements et provisions	-	-	-	-
Intérêts et charges assimilées	27 681,02	-	55 461,00	83 142,02
Différences négatives de change	-	-	-	-
Ch. nettes s/ces. de val. Mobilières placement	-	-	-	-
TOTAL VI Charges financières	27 681,02	-	55 461,00	83 142,02
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	127 685,92	-	- 55 461,00	72 224,92
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	- 3 033 831,64	-	4 495 927,98	1 462 096,34
Produits exceptionnels				
Pdts except. sur opérations de gestion	-	-	7 667,99	7 667,99
Pdts except. sur opérations en capital	-	-	687 335,94	687 335,94
Reprises sur prov. & transferts de charges	-	-	-	-
TOTAL VII Produits exceptionnels	-	-	695 003,93	695 003,93
Charges exceptionnelles				
Ch. except. sur opérations de gestion	-	-	7 675,94	7 675,94
Ch. except. sur opérations en capital	-	-	-	-
Dot. except. amortissements et provisions	-	-	-	-
TOTAL VIII Charges exceptionnelles	-	-	7 675,94	7 675,94
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	-	-	687 327,99	687 327,99
Participat° salariés aux résultats (IX)	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	706 319,00	-	-	706 319,00
TOTAL des produits (I+III+V+VII)	720 556,10	-	9 304 839,82	10 025 395,92
TOTAL des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 460 706,74	-	4 121 583,85	8 582 290,59
BENEFICE OU PERTE	- 3 740 150,64	-	5 183 255,97	1 443 105,33

4 Contrôles externes

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 14 déc 2018 - Rapport n° 52

Aucun contrôle en 2017.

Pour mémoire, la SEMIDEP a déjà fait l'objet de contrôles fiscaux en 2007, 2012 et 2015.

5 Procès-verbaux des Conseils d'Administration et Assemblées Générales

**PROCES VERBAL
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 7 AVRIL 2017**

L'an Deux Mil Dix Sept,

Le 7 avril,

A 9 h 30,

Le Conseil d'Administration de la Société Publique Locale SEMIDEP CIOTAT, s'est réuni dans les locaux de la SEMIDEP-CIOTAT, 46 Quai François Mitterrand 13600 LA CIOTAT,
Les Administrateurs suivants étaient présents :

- Monsieur **Patrick BORE**, représentant le CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHONE, Président de la SEMIDEP CIOTAT
- Monsieur **Gérard FRAU**, représentant le CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHONE,
- Madame **Mireille BENEDETTI**, représentant le CONSEIL REGIONAL PROVENCE ALPES COTE D'AZUR,
- Madame **Monique ROBINEAU**, représentant le CONSEIL REGIONAL PROVENCE ALPES COTE D'AZUR,
- Monsieur **Roland GIBERTI**, représentant le CONSEIL REGIONAL PROVENCE ALPES COTE D'AZUR
- Monsieur **Jean Louis TIXIER**, représentant la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE,
- Monsieur **Patrick GHIGONETTO**, représentant la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE,
- Monsieur **Gavino BRISCAS**, représentant la VILLE DE LA CIOTAT

Etaient absents excusés, ayant donné pouvoir :

- Madame **Danielle MILON** représentant le CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHONE,
- Madame **Sabine BERNASCONI**, représentant le CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHONE,

Etaient absents excusés :

- Madame **Laure Agnès CARADEC**, représentant le CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHONE,
- Monsieur **Gérard GAZAY** représentant le CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHONE,

Participaient également au CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- Monsieur **Jean Yves SAUSSOL**, Directeur général de la SEMIDEP CIOTAT,
- Monsieur **Pierre TIDDA**, Observateur Permanent.

Assistaient à la séance :

- Monsieur **Christian BERIDOT**, Conseil Départemental des Bouches du Rhône,
- Monsieur **Patrick BAYON**, Conseil Départemental des Bouches du Rhône,
- Monsieur **Olivier LATIL D'ALBERTAS**, Métropole Aix Marseille Provence
- Monsieur **Alexandre ABRY**, Conseil Régional PACA,
- Monsieur **François COLOMBANI**, Mairie de La Ciotat
- Monsieur **Jean AVEL**, Sté PROVENCE MEDITERRANEE, Commissaire aux comptes,
- Madame **Delphine CASTELLA**, Sté SEMAPHORES,
- Madame **Stéphanie LECUYER**, Responsable administratif et financier SEMIDEP CIOTAT
- Monsieur **Bruno CAMUSAT**, Responsable de l'Aménagement SEMIDEP CIOTAT
- Monsieur **Julien BELDA**, Juriste SEMIDEP CIOTAT
- Monsieur **Rubin MUKAM**, Chargé d'opération SEMIDEP CIOTAT
- Madame **Catherine REVEST**, Assistante de Direction SEMIDEP CIOTAT.

- Monsieur **Bernard DEFLESSELLES**, Député de la 9^{ème} circonscription

- Pour la présentation du point 5 de l'ordre du jour, le groupement MAP, représenté par :
 - Messieurs **Renaud TARAZZI** et **Serge MAMMARELLA**, représentant le cabinet MAP Agence d'Architecture
 - Monsieur **Didier CHOMAT**, représentant la société EARTHCASE

Monsieur Patrick BORE déclare la séance ouverte. Le quorum étant atteint, le Conseil d'Administration peut valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. APPROBATION DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 DECEMBRE 2016
2. APPROBATION DU PEOJET DE RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE SUR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 2016
3. APPROBATION DU PROJET DE BILAN ET D'ARRETE DES COMPTES DE L'EXERCICE 2016
4. CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE :
 - 4-1 FIXATION DE LA DATE ET DE L'ORDRE DU JOUR
 - 4-2 APPROBATION DU PROJET DE RESOLUTIONS
5. POINT D'ETAPE SUR L'AVANCEMENT DE L'ETUDE STRATEGIQUE : ARBITRAGES SUR LES GRANDS PROJETS DE DEVELOPPEMENT
6. POINT SUR LES CONTENTIEUX
7. QUESTIONS DIVERSES

1. APPROBATION DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 DECEMBRE 2016

En l'absence d'observations ou remarques, le procès-verbal du 14 décembre 2016 est approuvé.

Monsieur Patrick BORE souhaite que le point n° 5 de l'ordre du jour soit abordé en second lieu, afin de permettre aux représentants du groupement MAP de présenter leur travail.

5. POINT D'ETAPE SUR L'AVANCEMENT DE L'ETUDE STRATEGIQUE : ARBITRAGES SUR LES GRANDS PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Monsieur Patrick BORE passe la parole à Monsieur Jean-Yves SAUSSOL.

Avant de passer à la présentation de ce point de l'ordre du jour, Monsieur Jean-Yves SAUSSOL souhaite présenter la nouvelle recrue de la SEMIDEP en la personne de Monsieur Rubin MUKAM, qui a rejoint le service aménagement. Monsieur MUKAM vient de la région lyonnaise et a une grande expérience des bureaux d'étude et de la maîtrise d'œuvre. Nous sommes très heureux de l'accueillir au sein de la SEMIDEP.

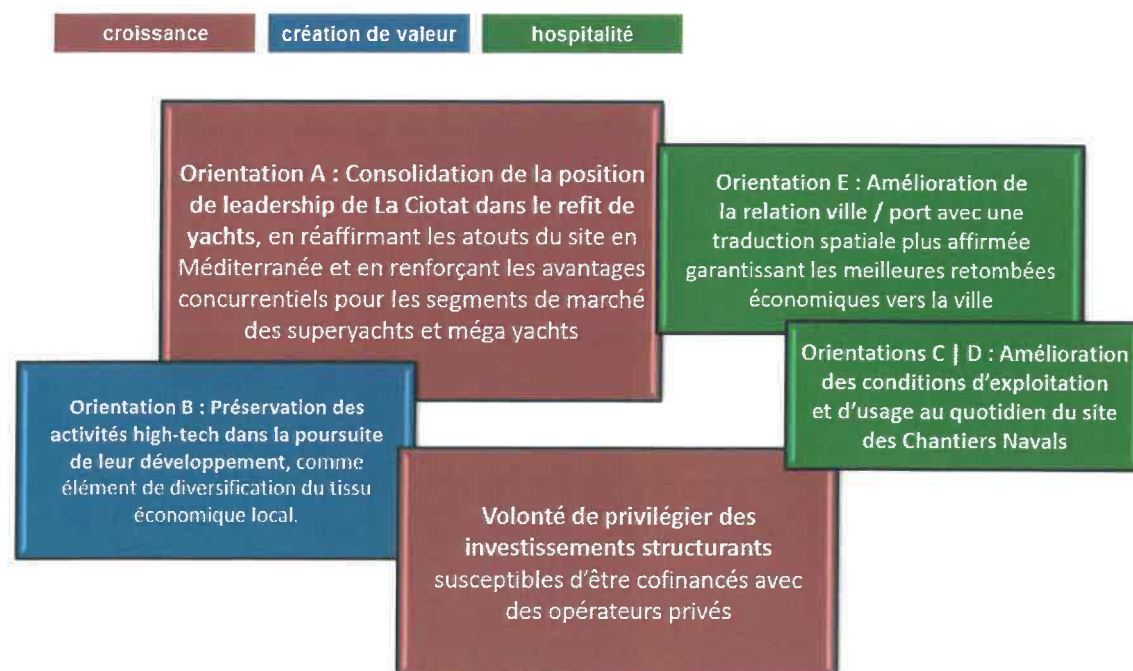
Monsieur Jean Yves SAUSSOL poursuit en rappelant que le point n° 5 porte sur le suivi de l'étude stratégique engagée à la fin du printemps 2016 et confiée au groupement MAP ARCHITECTURE/ SETEC INGENIERIE et EARTHCASE. A ce stade de l'étude (fin de la seconde phase) l'arbitrage du conseil d'administration est requis sur un certain nombre d'options stratégiques d'aménagement. Les options choisies seront ensuite approfondies, sur le plan technique, au cours de la phase 3.

Monsieur Jean-Yves SAUSSOL se tourne ensuite vers le groupement, représenté par Messieurs TARRAZI, MAMMARELLA et CHOMAT, afin qu'il présente l'état actuel du dossier.

Monsieur Renaud TARRAZI mandataire de l'équipe, remercie Monsieur SAUSSOL. Il présente Didier CHOMAT, expert en grande plaisance ainsi que Serge MAMMARELLA qui dirige le pôle portuaire dans l'agence d'urbanisme.

Monsieur Serge MAMMARELLA rappelle tout d'abord que la réflexion stratégique s'inscrit dans un cadre de référence décliné en grandes orientations ;

Ces orientations rendent compte des développements du site, validés lors de la précédente réunion du conseil d'administration.



Dans le cadre de l'orientation A, le groupement s'est plus particulièrement intéressé au positionnement respectif du site de La Ciotat vis-à-vis des différents segments de marché identifiés à savoir :

- Les yachts inférieurs à 30 m,
- Les yachts de 30 à 45 m,
- Les yachts de 45 à 55 m,
- Les superyachts de 55 m à 80 m
- Et enfin les mégayachts, au-delà de 80 m.

A noter que la notion de « yacht » est débattue en dessous d'une taille de 30 m. Ainsi, la revue « The Superyacht Report » ne comptabilise les yachts qu'à partir de cette taille minimum.

L'analyse stratégique peut être synthétisée dans le tableau ci-dessous :

Evolution proposée du positionnement stratégique de La Ciotat	Segments de marché par taille de navires					
	yachts < 30 m.	yachts 30 45 m	yachts 45 55 m	superyachts 55 80 m	mégayachts 80 105 m	mégayachts > 105 m
Capacité d'intervention en volume du site par segment de marché À CE JOUR	-	++	-	+++	--	+
<i>nota :</i>			①		②	
Positionnement naturel de l'offre Ciotadenne au regard des différents segments de marché	--	+	++	+++	+++	++
Capacité d'intervention en volume du site par segment de marché PROJETE	--	+	+	+++	+++	++

① : l'élévateur à sangles de 300 t. ne permet pas de mettre à terre des yachts supérieurs à 45 m et l'ascenseur à bateaux est peu compétitif pour les yachts inférieurs à 55 m.

② : ce segment peut être traité dans la grande forme avec une limite de deux yachts en simultané

La première ligne représente la capacité actuelle du site de La Ciotat en volume par segment de marché. On retrouve sans surprise l'impact de la plateforme 2000 T et ses 17 places dédiées aux navires de 60 à 80 m pour ce segment particulier. Il en est de même de la plateforme moyenne plaisance pour les unités de 30 à 45 m. La situation est en revanche moins favorable pour le traitement des mégayachts et des unités supérieures à 80 m. Le développement de ce dernier segment en fait un vrai marché potentiel que la grande forme ne suffit pas à servir.

Dans un deuxième temps, ces capacités existantes sont à mettre en regard du positionnement « naturel » de l'offre ciotadenne du point de vue de la demande potentielle. Cette analyse conduit à constater que le site de La Ciotat n'a guère vocation à se renforcer sur l'accueil des yachts de moins de 30 m pour lequel il se trouve en concurrence avec les ports de proximité, tels que ceux de la Riviera française et italienne. Ces ports ont souvent leurs propres infrastructures de levage jusqu'à 300 T. Néanmoins, La Ciotat présente un intérêt pour les yachts de 30 à 50 m qui souhaitent conduire des chantiers importants et avoir recours à des chantiers présentant un niveau de savoir-faire élevé.

D'autres sites comme IMS à Saint Mandrier, ou le futur site de Monaco Marine à La Seyne-sur-mer se positionnent sur ce segment intermédiaire. Dans ce contexte, il n'apparaît pas opportun d'engager des investissements importants pour se renforcer sur le créneau de la moyenne plaisance.

A l'autre extrémité du marché, le traitement de la flotte des Mégayachts à La Ciotat (80 m +) recèle un fort potentiel qu'il paraît opportun de mieux exploiter par le biais d'une plateforme desservie par un

élévateur de 4000T pour compléter la plateforme « superyachts » de 2000 T qui atteint ses limites. Un tel outil permettrait de traiter simultanément 5 unités de 80 à 105 mètres (sur une flotte totale d'environ 150 navires dont la plupart sont compris dans l'intervalle 80 à 100 m). Ceux de taille ou de poids supérieurs pourront être accueillis dans la grande forme qui a été rénovée récemment.

Le site de La Ciotat présente l'avantage, pour la réussite d'un tel projet, de regrouper déjà des entreprises telles que MONACO MARINE, COMPOSITE WORKS ou BLOHM+VOSS détenant une expertise et un savoir-faire adaptés à l'accueil de très grands navires. Le site de La Ciotat possède également l'espace nécessaire pour accueillir cette nouvelle infrastructure.

En conclusion, il est donc proposé de renforcer prioritairement les capacités d'accueil du site vers des unités de 80 m et plus, tout en maintenant la possibilité de traiter les yachts de taille inférieure à 45 m grâce aux équipements existants sur la moyenne plaisance ou sur les zones desservies par le portique de 660 T, sans toutefois investir massivement dans de nouvelles capacités pour ce segment.

En termes de développement, sur cette première orientation portant sur le confortement de la position de marché du site, cinq axes stratégiques sont proposés :

- Axe stratégique A1 : accroissement des capacités d'intervention sur le segment des yachts supérieurs à 80 m par une plateforme dédiée, desservie par un élévateur 4000T, en complément de la plateforme 2000 T d'une part et de la grande forme d'autre part.
- Axe stratégique A2 : Accompagnement des chantiers navals dans l'optimisation des capacités de la plateforme superyachts, pour le segment 50 à 80 m.
- Axe stratégique A3 : amélioration qualitative de l'offre sur le segment inférieur à 55 m,
- Axe stratégique A4 : augmentation des capacités d'amarrage des navires pour des travaux à flot. Les travaux sur la grande forme ont permis de récupérer deux fois 160 m de quai, avec la nouvelle position du bateau porte. Cette démarche d'augmentation de l'accueil à flots doit être poursuivie.
- L'axe stratégique A5 préconise de créer une offre immobilière adaptée aux activités du site, alors que l'offre immobilière actuelle date de la période de la construction navale. Les chantiers navals ont besoin de quelques bureaux, mais surtout d'ateliers car leur absence oblige les sous-traitants à se rabattre sur une offre en conteneurs très présente sur le site. Le fait de pouvoir offrir une offre immobilière adaptée permettra de réadapter l'occupation du site, de développer des places supplémentaires à terre et surtout, de donner aux sous-traitants une capacité de pouvoir s'installer correctement sur le site des chantiers navals.

Monsieur Serge MAMMARELLA présente ensuite la déclinaison des actions précitées sur le plan des chantiers :

industrialisation paraît excessif par rapport à l'usage qui en serait fait. D'où la question de son devenir.

- Le renforcement des équipements à quais constitue l'axe stratégique C3
- L'axe stratégique C4, porte sur l'amélioration des relations entre la SEMIDEP et les usagers du site.

L'orientation D, relative à l'amélioration des conditions d'usage du site au quotidien, serait déclinée en six axes :

- Améliorer l'accueil et les conditions de vie des équipages, et des entreprises, éventuellement en créant un espace de rencontres et de services (D1)
- Améliorer les conditions de déplacement, pour réguler le flux automobile sur site et développer le déplacement alternatif à l'automobile tels que vélos ou navettes de bus pour se rendre sur le site ou au centre-ville. Enfin, point à ne pas négliger, avoir un accès poids lourd au site de La Ciotat (D2)
- L'amélioration du fonctionnement des services et des réseaux (D 3)
- Renforcement de la sûreté du site des chantiers navals (D 4). Les unités de grande taille vont, à terme, exiger le passage en unité ISPS de la zone portuaire. Il s'agit d'un règlement international sur la sûreté des navires et des installations portuaires.

A cet égard, le déplacement du port à sec pour mieux séparer les flux, apparaît comme une évidence.

- Améliorer l'environnement paysager : afin de donner une valeur ajoutée à ce territoire (D5)
- Accroître la sobriété environnementale de l'installation du site, en particulier tout nouveau bâtiment doit pouvoir répondre aux normes environnementales (D6)

Enfin, l'orientation E porte sur la redéfinition fonctionnelle de l'interface ville-chantiers et comprend :

- La poursuite de l'intégration du site à son environnement (axe E1)
- La mise en valeur de l'identité du site industriel (E2)
- La création d'une polarité ville-port à l'interface du site des Chantiers navals sur le secteur armement/moyens : la réintégration dans une valeur industrielle lourde de ce secteur étant, vraisemblablement compliquée, proposition est faite de créer un pôle à vocations multiples sur la thématique de la construction navale et du yachting, en interface avec les services urbains sur le secteur du Port Vieux, dans l'esprit de la cité du vin à Bordeaux. Le Parc des Calanques dont la Ciotat est une des portes d'entrée, pourrait, par exemple, venir se greffer sur ce projet qui ne peut être porté que par les collectivités à l'échelle régionale, voire nationale.

En résumé de son intervention, **Monsieur Serge MAMMARELLA** revient sur les deux actions à conduire selon lui de manière prioritaire :

- L'aménagement de la plateforme mégayachts 4000T sur secteur terre-plein nord Calanques avec en préalable la relocalisation du port à sec,
- La création d'une offre immobilière nouvelle pour les sous-traitants du secteur Calanques,

Monsieur Serge MAMMARELLA pour terminer son exposé présente, un visuel du site des chantiers navals montrant ce que pourrait donner l'aménagement de la plateforme 4000 T.



Monsieur Serge MAMMARELLA remercie les administrateurs de leur écoute.

Monsieur Patrick BORE remercie à son tour le Groupement MAP de cette présentation. Il est pour sa part interpellé par le fait que le site des chantiers navals ne dispose pas de lieu convivialité souhaité par les capitaines de yachts, les équipages, les grands porteurs au niveau du yachting international.

Monsieur Jean Yves SAUSSOL souhaite réagir à ce que vient de dire Monsieur le Maire : il propose aux administrateurs de retenir une stratégie articulée selon trois pôles complémentaires.

Tout d'abord la croissance des capacités qui représente une opportunité mais aussi une nécessité parce que, sans parler des megayachts, le site commence à atteindre la saturation de ses capacités d'accueil de superyachts. Or, la flotte continue à croître de 5 % par an. Il y a actuellement 109 bateaux de + 80 m en circulation qui ont été construits depuis 100 ans, et 35 en construction seront livrés dans les deux ans ce qui donne un ordre de grandeur de l'accélération. Le site de La Ciotat doit donc rester dans la course, et continuer à accompagner cette croissance du marché.

Le deuxième axe, complémentaire du premier, est celui de la valeur parce qu'il ne sert à rien de faire venir des bateaux si la commande générée par ces bateaux ne profite pas à la création d'emplois sur le site. Pour permettre cette création de valeur et d'emplois, il faut impérativement adapter l'offre immobilière. Pour donner quelques offres de grandeur les prestataires actuels du site nous réclament 5000 m² à 6000 m² d'ateliers fonctionnels de 200, 300, 400 maximum 1000 m² avec un petit bureau pour la comptabilité et pour le dirigeant.

Le troisième axe, mentionné précédemment par **Monsieur Patrick BORE** est celui de l'hospitalité, pour capitaliser sur l'avantage concurrentiel formidable que représente La Ciotat, site rêvé pour le yachting en comparaison avec d'autres sites, comme Marseille. Par son environnement, la proximité du centre-ville et la présence exclusive de yachts, La Ciotat représente un lieu privilégié pour les équipages.

Les deux premiers sujets vont nécessiter des gros investissements, le troisième implique une série de petits investissements de quelques milliers, voire quelques centaines de milliers d'euros (navette de bus, fibre optique, vidéo surveillance, éclairage du site, etc..) vitaux pour préserver notre environnement concurrentiel.

Monsieur Patrick BORE insiste sur la dimension patrimoniale du site. Beaucoup de gens se sont battus pour conserver ce patrimoine industriel. La Ciotat est avant tout le site de la réindustrialisation, de la

création d'emplois et ne peut devenir un musée. Il faut écouter les scénarios proposés, surtout celui qui amène à une amélioration du site et l'accueil des équipages. C'est un élément primordial qui lui a été confirmé par Bernard d'Alessandri, directeur général du Yachting Club de Monaco.

Monsieur Jean Louis TIXIER demande à intervenir au nom de la Métropole. Sans connaître la position officielle de celle-ci, il la représente depuis le début de la création de la SEMIDEP et pense qu'il n'y aura pas de difficulté à être en adéquation avec elle. Il partage totalement la position du Président et du Directeur dans le fait que l'histoire du site de La Ciotat est singulière. Il rappelle que la NORMED avait précipité la chute de La Ciotat, et que sur les trois chantiers qui la composaient (Dunkerque, La Seyne et La Ciotat), deux ont disparu et seule La Ciotat existe toujours comme site industriel. Ce n'est pas par hasard, mais parce qu'il y a eu une volonté très forte, et cette aventure réussie ne doit pas s'arrêter. Il est indispensable que toutes les collectivités soient conscientes qu'à La Ciotat on ne doit pas freiner au milieu du gué par respect pour la continuité définie au début de cette réindustrialisation. Il ne s'agit évidemment pas de disperser les moyens car, comme dans les subventions, si on donne 4 sous à chacun, on n'arrive pas à atteindre une masse critique suffisante.

Monsieur Gavino BRISCAS aborde ensuite la question du bâtiment armement : bâtiment aux infrastructures solides, d'une superficie de 5000 m² sur deux niveaux. Il demande s'il ne serait pas possible d'aménager le sous-sol pour y installer des ateliers, alors que si on le démolit, il ne sera pas possible de le reconstruire.

Monsieur Jean Yves SAUSSOL, précise que la grande difficulté du bâtiment armement, dont la structure est métallique, réside dans le fait qu'il est constitué de très grands plateaux, difficilement divisibles. Compte tenu des besoins des entreprises évoqués précédemment, la rénovation amènerait la SEMIDEP à créer des petites cellules. Se poserait alors le problème de l'isolation au feu des différentes cellules créées. Cela générerait des coûts qui ne paraissent pas aujourd'hui en adéquation avec les besoins des entreprises, car ces impératifs de rénovation conduiraient à réclamer des loyers chers pour rentabiliser l'opération. La SEMIDEP court ainsi le risque de manquer sa cible, face à des PME voire des TPE qui vont préférer rester dans leurs conteneurs moins chers.

Un deuxième aspect important de ce bâtiment est son emplacement, à l'articulation entre le centre-ville et le site industriel. Si l'étude évoquée précédemment a préconisé la création d'une offre immobilière d'entreprises, il a paru plus pertinent de la développer dans le cadre d'une offre à prix abordable sur la « zone des calanques » qui est disponible, plutôt qu'au niveau du bâtiment de l'armement. Cette zone appartient à la Métropole Aix Marseille Provence, avec laquelle la SEMIDEP devra négocier les modalités d'utilisation de cet emplacement.

Monsieur Jean Louis TIXIER pose la question du devenir du bâtiment de l'armement, dans la mesure où ce qui est présenté semble tout à fait objectif et logique.

Monsieur Renaud TARRAZI : la réponse à cette question n'a pas été tranchée car, comme le disait Monsieur Jean Yves SAUSSOL, la position de ce bâtiment aujourd'hui est vraiment en articulation entre la Ville et le Chantier. Et comme le disait également Monsieur le Maire, il faut prendre en compte la population importante qui vit sur le chantier, les travailleurs des entreprises du site, ou les nombreux équipages des bateaux. Ils viennent à La Ciotat pour des périodes moyennes assez longues et ont besoin de vivre, c'est-à-dire d'aller dans des restaurants, de faire du sport, de consommer. C'est ce qui amène à penser que ce lieu d'articulation qu'est le bâtiment armement doit rester vivant, et à proposer une transformation autour de la culture et du patrimoine un lieu qui soit en même temps souvenir de ce qui s'est fait ici depuis tant d'années et aussi un lieu de démonstration de la technologie de tout ce qui pourra se faire dans les années futures sur le développement du yachting, un centre de vie tel qu'on peut voir dans les parcs d'activités, comme le souligne Monsieur BORE.

Pour répondre à la question de Monsieur Jean Louis TIXIER, **Monsieur Renaud TARRAZI** poursuit en précisant que l'armement est un bâtiment compliqué de par sa charpente et son fonctionnement. La

question, restée sans réponse à ce jour, s'est posée de savoir si on le détruisait, que pourrait-on faire à la place ?

Monsieur Serge MAMMARELLA reprend la parole pour expliquer que l'équation est aussi technique et financière. A ce jour la réhabilitation de ce bâtiment est incompatible avec une vocation économique car son coût de réhabilitation est au moins équivalent au coût de sa reconstruction. Vu le rôle d'interface que le bâtiment joue entre le Port vieux et le centre-ville, le projet à définir dépasse l'enjeu du seul développement industriel du site de La Ciotat. Certains éléments peuvent être préconisés, en particulier en termes de services aux équipages par exemple, mais cette démarche de projet dépasse un peu aujourd'hui l'investissement et le développement de l'économie de la plateforme mégayachts ou de l'accueil des sous-traitants. C'est la raison pour laquelle l'étude propose de prolonger la réflexion sur le devenir de ce bâtiment.

Monsieur Jean Yves SAUSSOL ajoute qu'il faut percevoir ce schéma d'aménagement non pas comme quelque chose de statique mais plutôt de dynamique. C'est la raison pour laquelle la logique de priorisation des actions est essentielle. Aujourd'hui deux priorités sont très fortes, celle de l'ascenseur à bateaux de 4000T, ainsi que celle de la zone sous-traitante. Les mettre en œuvre constitue en soi un défi important.

Une fois que tout cela sera en place, la dynamique du site aura évolué et on assistera à un changement de l'environnement lié à l'augmentation du nombre des équipages, des entreprises et cette population générera des besoins induits qui ne peuvent être anticipés à ce jour. Il est probable que la destination de la « zone-rotule » et du lieu de vie dont parlait Monsieur Patrick BORE va alors s'imposer d'elle-même. Il est possible que le besoin d'une crèche s'impose, comme celle d'un yacht club pour les équipages. Malgré les idées qui germent pour cette zone, l'image est encore un peu floue et pour sa part, Monsieur SAUSSOL souscrit totalement à la proposition qui est faite de ne pas se précipiter sur le réaménagement de ladite zone et de commencer par les projets dont la SEMIDEP est sûre, c'est-à-dire le 4000T et la zone d'activité nécessaire pour les TPE et les PME du site

Monsieur Gavino BRISCAS souhaite ajouter que ce projet du bâtiment de l'armement, comme celui du bâtiment des gardiens est évoqué depuis des années, sans résultats, ce qui n'est pas bon pour l'image de la ville.

Madame Mireille BENEDETTI souhaite intervenir sur deux sujets distincts.

Tout d'abord en ce qui concerne le bâtiment armement, compte tenu du fait que l'espace dont il est question est infiniment petit par rapport au volume de l'espace à industrialiser, elle pense que son importance réside essentiellement par rapport à la vision que les ciotadens ont du site parce qu'il représente une vitrine du site, surtout si on n'a pas la chance de pouvoir le visiter. Elle pense que le temps de l'histoire n'est pas celui de l'homme et que si cela fait 20 ans qu'on attend on peut encore attendre quelque temps pour vraiment valoriser cet espace.

Peut être cela vaudrait la peine que ce sujet soit évoqué en impliquant davantage la population de La Ciotat, sans empiéter sur ce qui est du domaine des spécialistes, compte tenu de l'impact patrimonial et pour que les nouvelles générations puissent s'approprier cette histoire.

Ensuite en ce qui concerne le site industriel, sans avoir la qualité pour apprécier le projet en lieu et place de Monsieur Bernard DEFLESSELLES, vice-président, elle pense qu'il serait important que la dynamique de ce site soit présentée à ses collègues du Conseil régional, afin qu'en tant que porte-paroles, le projet très ambitieux, indispensable au développement économique et à l'employabilité puisse être valorisé.

Monsieur Pierre TIDDA demande ensuite la parole pour revenir sur le bâtiment armement et confirmer à Madame BENEDETTI et à Monsieur BRISCAS qu'à la création de la SEMIDEP il y avait unicité des terrains industriels, et qu'il était le premier, en sa qualité de représentant permanent, à s'opposer à

l'orientation du bâtiment vers le culturel. Et si ce bâtiment est en friche depuis 1996, c'est que certains projets ont été arrêtés parce qu'ils paraissaient non maîtrisables. Pourtant, comme cela a déjà été acté au conseil d'administration de la SEMIDEP, il fait partie du patrimoine des ciotadens et doit devenir un lieu de vie culturelle. Peut-être faut-il, en parallèle, avec des commissions spéciales, se faire aider avec des idées complémentaires. Il est de toute façon évident que l'industrie n'a plus sa place dans ce bâtiment, ne serait-ce que par rapport aux nuisances sonores. Il a même été imaginé que la ville rentre jusqu'au bâtiment Moyens (lieu du conseil d'administration) et peut être même jusqu'au poste 3 afin de rouvrir la forme napoléon à laquelle l'architecte des Bâtiments de France est attachée.

Dans tous les cas, il vaut mieux prendre son temps parce que ce bâtiment est un joyau pour l'avenir des enfants de La Ciotat, autant pour le côté touristique que pour la dynamique de la ville. Il est important de se poser la question pourquoi les ports de Bandol, de Sanary par exemple reçoivent des promeneurs le samedi et le dimanche et pourquoi pas la Ciotat.

En ce qui concerne la zone des Calanques, Monsieur Pierre TIDDA n'est pas inquiet car elle est appropriée par rapport à l'espace disponible.

En l'absence d'autres observations, et sur la base de la présentation qui a été faite, Monsieur Patrick BORE propose de passer à la délibération suivante :

Le conseil d'administration de la SEMIDEP Ciotat approuve les nouvelles orientations stratégiques pour le développement du site industriel et notamment le principe des trois projets prioritaires que sont :

- **l'extension des capacités de la plateforme « superyachts » desservie par l'ascenseur à bateaux de 2000T,**
- **le développement au niveau du terre-plein nord d'une nouvelle plateforme « megayachts » desservie par un ascenseur à bateaux e 4000T,**
- **le développement sur la zone dite des « Calanques » d'une offre d'immobilier d'entreprises à vocation industrielle et maritime, principalement destinée à répondre aux besoins des entreprises sous-traitantes opérant sur le site naval,**

Il donne mandat au directeur général pour :

- **engager au plus tôt toutes les études techniques et missions d'assistance et de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation de la plateforme « megayachts » en vue d'un démarrage des travaux dans le courant de l'année 2019, étant entendu que ces travaux ne débiteront qu'après validation du plan de financement,**
- **élaborer et proposer un plan de financement des travaux de réalisation de la plateforme « megayachts » sous maîtrise d'ouvrage de la SEMIDEP Ciotat, en recherchant notamment les contributions des partenaires publics et privés,**
- **négoier avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, propriétaire des terrains, une convention de mise à disposition à la SEMIDEP Ciotat de la zone dite des « Calanques », dans des conditions économiques compatibles avec la réalisation du projet d'immobilier d'entreprises précité.**

L'équipe du groupe MAP quitte la séance.

2 - APPROBATION DU PROJET DE RAPPORT DE GESTION 2016

Monsieur Jean Yves SAUSSOL présente ensuite le rapport de gestion qui fait directement écho au précédent diagnostic de l'état du site et des orientations du schéma d'aménagement.

Sur le plan de l'activité du site, l'année 2016 est une année qui confirme la dynamique engagée, avec une tendance à la saturation des plateformes et de certains outils industriels.

En réalité, l'activité de la SEMIDEP se concentre sur 4/5 pôles :

- Les **locations immobilières** : l'ensemble des espaces disponibles sur le site ont été exploités en 2016. A ce jour, il n'y a plus un mètre carré disponible, puisqu'au mois de décembre, on avait 25.000 m² de locaux occupés dans le cadre des AOT, ainsi que 56.000 m² de terre-pleins,
- En ce qui concerne la **grande plaisance**, les limites ont été atteintes : l'année 2016 est une année exceptionnelle en nombre de manutentions, puisque le record de 120 bateaux a été atteint. Un coup de chapeau particulier doit être donné à l'entreprise Monaco Marine qui a battu tous ses records ce qui confirme que la réduction de remise accordée sur les tarifs de l'ascenseur à bateaux n'a pas eu d'effet sur la réduction de l'activité. En réalité, l'activité a continué à se développer sur ce site, en dépit de cette réduction de ristourne. On observe une croissance de 4 % du chiffre d'affaires avec un effet « prix » de 2,5 points sur ces 4 % et un effet volume d'1,5 %. Le problème se pose dorénavant de la progression de cette activité, puisque pendant la saison des refits, le taux d'occupation est proche de 100 %.
- Les **refacturations d'énergie** sont en légère baisse en volume malgré une hausse en valeur, car les tarifs de refacturations ont été augmentés. Cette baisse s'explique par l'effet de saturation et par l'indisponibilité de la grande forme ce qui a réduit les recettes de refacturation d'électricité.
- En ce qui concerne les **facturations de postes à quai**, malgré l'indisponibilité de la grande forme, il faut retenir que la taille moyenne des bateaux accueillis a tendance à augmenter, ce qui valide la stratégie de la SEMIDEP expliquée précédemment. Actuellement les tailles de bateaux accueillis dépassent les 50 m, ce qui est remarquable. En effet, il y a 5.300 yachts de plus de trente mètres sur la surface du globe, et un peu moins de 500 de plus de 50 m, dont 100 ont été accueillis à La Ciotat, ce qui donne une idée de l'importance du site.
- La **zone moyenne plaisance** représente un chiffre d'affaires qui évolue peu avec une baisse du nombre de manutentions. L'année 2016 a eu démarrage plutôt lent avec des places non occupées mais ensuite une très bonne fin d'année. Ceci s'explique par l'arrivée d'un nouvel opérateur, la société Nautech, basée à Marseille, qui a suscité une dynamique à la fois en apportant ses propres bateaux, mais aussi en incitant les autres entreprises à développer l'activité qu'elles avaient laissé en sommeil au cours des deux années précédentes. La revitalisation de la plateforme de moyenne plaisance s'est ainsi confirmée en début de 2017 ce qui augure une bonne année pour cette plateforme

Monsieur Bernard DEFLESSELLES rejoint le conseil d'administration.

Monsieur Jean Yves SAUSSOL poursuit :

- La grande forme n'a pas contribué à la gestion de 2016 puisqu'elle était en travaux, donc non exploitée.
- Les autres activités du port industriel contribuent de manière marginale à l'activité du site, car la 40T, les petites manutentions, etc, sont des gouttes d'eau, et contribuent à moins de 1 % du

chiffre d'affaires de la société. La question se pose d'investir sur les outils qui représentent 20 % du chiffre d'affaires plutôt sur ceux qui représentent 0.4 %.

- Une année exceptionnelle pour le Port vieux, particulièrement en saison hivernale, avec une augmentation du nombre de bateaux de plus de 20m accueillis (13 au lieu de 6 en 2015). Confirmation est ainsi faite que ce qui est engagé pour favoriser l'accueil des plus grandes unités commence à porter ses fruits sur le port de La Ciotat.
- L'attractivité du site pour les entreprises est confirmée puisqu'il n'y a quasiment plus un m² disponible, exception faite de la boutique du glacier qui a fermé. Concernant cette dernière, un accord a été signé avec de nouveaux occupants (Saint James), et nous sommes dans l'attente de l'accord du conseil départemental sur ce sujet. La société ELECSEE, actuellement implantée sur le site industriel a demandé à se positionner dans le bâtiment armement car son activité est mixte, tournée vers le site industriel et vers les plaisanciers. Ce positionnement créera trois emplois. Elle va s'implanter à la place de l'enseigne SAINT JAMES
- La dernière comptabilisation des emplois sur le site aboutit à 524 emplois permanents. Il s'agit bien entendu de données déclaratives non vérifiables, mais il semble qu'un plafond soit atteint puisqu'il n'y a plus de surface disponible pour les entreprises. D'où la nécessité du programme immobilier évoqué précédemment.

Il est intéressant de remarquer que si la quantité plafonne, la qualité quant à elle évolue. C'est le mouvement économique enclenché par une politique plus stricte vis-à-vis des impayés. Quand une entreprise disparaît, cela arrive malheureusement, elle est généralement remplacée par une autre qui va créer non seulement plus d'activité mais aussi plus d'emplois sur le site en faisant globalement monter la compétitivité économique du site. Cela a pu être observé sur l'affaire des Charpentiers Réunis de la Méditerranée, qui liquidés définitivement en 2016 ont été remplacés par l'entreprise BLOHM+VOSS. La société YACHTING MOTORS a été remplacée quant à elle par l'entreprise YHL. Globalement, à travers ces mouvements, une élévation du niveau d'expertise et de savoir-faire peut être observée sur le site.

- Concernant la SEMIDEP le rapport de gestion fait apparaître une baisse de ses effectifs. Il s'agit d'une donnée transitoire due à des départs en retraite ou des démissions. Cette baisse a été compensée par des recrutements en début d'année 2017

Au niveau du personnel, l'élément important de l'année 2016 est l'adhésion de la SEMIDEP à la Convention collective des Port et manutentions qui permet aux agents de disposer d'un déroulement de carrière un peu mieux encadré qu'auparavant. Un comité d'entreprise a également été mis en place (COSMED) qui offre des services de vacances, des réductions de billets, etc...

- Pour la division « aménagement », la fin des travaux de la grande forme a représenté une charge importante. Pour le reste des opérations, un certain nombre d'accords-cadres et de marchés subséquents en matière de maîtrise d'œuvre ont été passés sur des opérations comme les nefs ou les quais. La SEMIDEP était dans l'attente des orientations stratégiques pour lancer ou pas ces opérations. Monsieur Bruno CAMUSAT se tient à la disposition des administrateurs pour de plus amples informations.

Hors plan à long terme, la nécessaire rénovation des locaux du personnel a été engagée.

Monsieur Patrick BORE salue l'arrivée, entretemps, de Bernard DEFLESSELLES en qualité de président de l'Agence Régionale de l'Innovation et de l'Internationalisation (ARII). Il lui passe la parole afin qu'il évoque les filières des métiers de la mer et du nautisme.

Monsieur Bernard DEFLESSELLES remercie Monsieur Patrick BORE.

Il souhaite retracer ce que veut faire la Région en termes d'opérations d'intérêt régional. Une stratégie a été mise en place au niveau du Conseil régional pour une reconquête industrielle par les territoires et par les filières d'excellence de l'économie et du développement économique. Elle est représentée par 12 opérations d'intérêt régional, dont 6 dans un premier temps, calées finalement sur les opérations d'intérêt national que chacun connaît. L'une des plus emblématiques est Euroméditerranée.

L'idée principale est de croiser des filières d'excellence et les territoires.

Monsieur Bernard DEFLESSELLES a souhaité qu'une filière soit dédiée à l'industrie navale au sens large du terme. Notre région est une façade méditerranéenne d'excellence avec un savoir-faire technologique, des pôles importants comme celui de Toulon, avec une propension à se tourner plutôt vers tout ce qui est la DCNS et en particulier le maintien en condition opérationnelle des navires de guerre. Il y a évidemment le pôle de La Ciotat, celui de Marseille, et d'autres.

La méthodologie est simple : l'ARII met en œuvre les OIR pour le compte du Conseil Régional. La filière maritime doit être lancée dans les semaines à venir. Pour faire un travail plutôt responsable, une quinzaine de projets susceptibles d'intégrer cette filière ont été au préalable identifiés. Un groupe de travail se réunira au mois de mai pour passer en revue tous ces projets. Monsieur Bernard DEFLESSELLES invite fortement la SEMIDEP à formaliser le projet de l'ascenseur 4000T ainsi que celui de la zone sous-traitance, puisque son conseil d'administration les a validés.

Il était il y a quelques semaines à San Diégo importante base navale américaine. Un protocole d'accord a été signé entre la Mairie de SAN DIEGO et le conseil régional sur tout ce qui compte aussi de l'industrie navale entre autres, activités sous-marines, refits, énergies renouvelables, etc. C'est une filière qui a une raison d'être et une raison d'exister à elle seule.

Monsieur Patrick BORE remercie Monsieur Bernard DEFLESSELLES.

Sans autres remarques,

Le Conseil d'Administration approuve le rapport de gestion retraçant l'activité de la société pour l'exercice 2016 qui sera présenté à l'Assemblée générale ordinaire.

3 - APPROBATION DU PROJET DE BILAN ET D'ARRETE DES COMPTES DE L'EXERCICE 2016

Monsieur Jean Yves SAUSSOL présente ensuite le projet de bilan qui fait écho au rapport d'activité.

Globalement la SEMIDEP maintient sa très bonne santé financière sachant que la situation financière observée est due au fait que les grands projets ne sont pas encore lancés. Elle permet de prévoir l'avenir. La trésorerie sera mobilisée dans le cadre de la mise en œuvre des projets. Elle ne suffira évidemment pas, mais elle permettra de démontrer aux banques sollicitées que l'activité génère de la trésorerie.

L'exercice 2016 se termine sur un résultat de 1.075.660 € avec un total de produits de plus de 8.843.947 €, en augmentation de 2 % sur les seuls produits d'exploitation, pour les raisons expliquées précédemment. Même si cette augmentation est bonne, il est évident que la SEMIDEP pourrait faire beaucoup mieux si elle avait plus de capacités. Il faut rappeler que la flotte des mégayachts augmente de 5 % par an, et puisque la SEMIDEP se positionne sur le marché récurrent des services aux yachts, sa

croissance devrait être équivalente. Il est donc important de débloquer le verrou et de profiter de cette dynamique.

Il est donc proposé aux administrateurs d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire l'affectation du résultat pour partie à la réserve légale (53.783,01 €) et pour partie en report à nouveau (1.021.877,24 €). Le résultat de 1.075.660 € intègre le versement aux salariés de l'intéressement, abondement inclus.

Monsieur Jean Yves SAUSSOL se tient à la disposition des administrateurs pour répondre à toute question concernant ce bilan.

Le Conseil d'administration arrête définitivement les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été présentés, pour un total de produits de 8.843.947 € et un total de charges de 7.768.286 € faisant apparaître un résultat de 1.075.660 €

Ce résultat intègre le versement aux salariés de l'intéressement pour un total de 106.544 € conformément à l'accord d'intéressement en vigueur (abondement compris).

Il est proposé au conseil d'administration d'inscrire en résolution, pour l'Assemblée générale ordinaire, l'affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice 2016 de la manière suivante :

- Réserve légale53.783,01 €
- Report à nouveau1.021.877,24 €

4 – CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE :

4-1 FIXATION DE LA DATE ET DE L'ORDRE DU JOUR

4-2 APPROBATION DU PROJET DE RESOLUTIONS

Monsieur Jean Yves SAUSSOL : une assemblée générale ordinaire doit être convoquée dont la date n'est pas encore fixée mais aura lieu avant la fin du mois de juin.

Le conseil d'administration approuve la convocation de l'assemblée générale ordinaire à une date qui sera fixée ultérieurement.

Son ordre du jour sera le suivant :

I – Bilan et comptes de résultat 2016

- **Présentation du rapport de gestion du conseil d'administration sur l'activité de la société au cours de l'exercice 2016**
- **Lecture du rapport général du commissaire aux comptes sur les opérations de l'exercice 2016**
- **Approbation du bilan et des comptes de l'exercice 2016**
 - **Affectation des résultats**
 - **Quitus au conseil d'administration de sa gestion**

II – Conventions réglementées

- **Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et approbation des conventions passées avec les administrateurs (article L 225-38 et suivants de Code du Commerce)**

III – Pouvoirs pour formalités

6 – POINT SUR LES CONTENTIEUX

Monsieur Jean Yves SAUSSOL : ce point de l'ordre du jour est un point spécifique demandé lors d'un précédent conseil d'administration.

Avant de passer la parole à Monsieur Julien BELDA, juriste, pour la présentation de l'état actuel des contentieux, il confirme que la doctrine générale de la société est de privilégier les mesures dissuasives et préventives, sans crainte d'aller au contentieux si besoin.

Monsieur Julien BELDA : les contentieux de la SEMIDEP ont été classés en trois catégories différentes :

- Les contentieux liés impayés,
- Les assurances et contentieux indemnitaires,
- Les contentieux d'occupation du domaine public.

Au niveau des contentieux liés aux **impayés**, une politique plus rigoureuse a été adoptée vis-à-vis des usagers du port pour les retards de paiement constatés. Les mises en demeure ont été reformulées pour les rendre plus pédagogiques et plus informatives quant aux risques et peines encourues. Ces mesures sont extrêmement chronophages, d'autant plus que les usagers attendent parfois le point de rupture pour régulariser leur situation. La question se pose ainsi du passage en mode « condamnation » pour accélérer ce processus, en utilisant la « contravention de grande voirie » en concertation avec le conseil départemental.

Dans l'état des impayés actuel, dont le volume est important, il faut noter l'impayé de la Société EDEN DIVE, société de plongée sous-marine qui a été expulsée sous astreinte. Il s'agit maintenant de procéder prochainement au recouvrement de cette créance sous réserve de sa solvabilité.

Monsieur Jean Yves SAUSSOL : Une réflexion est en effet en cours pour traiter ces créances de manière différente.

Monsieur Julien BELDA : Le problème est identique pour les terrasses des cafés et restaurants. Mais dans ce cas, une solution existe par le non renouvellement de l'autorisation, qui aboutit à une occupation sans droit ni titre avec une majoration de 20 %. Accessoirement une contravention de 5^{ème} classe pourrait être délivrée à la société ou au gérant de la société (droit public).

D'autre part, dans le cadre de la relecture de certains contrats, des omissions de facturation des terrasses ont été découvertes pour les entreprises AU CHANTIER et SUR LES QUAIS. Des rappels ont été émis. L'une de ces entreprises a consenti à régler ces omissions de paiement et la seconde conteste cette régularisation.

Au niveau du site industriel, certaines entreprises sont dans le cadre d'une procédure collective de redressement. Le principe de la SEMIDEP est de se faire nommer systématiquement contrôleur du redressement, afin de pouvoir participer à toutes les audiences, recevoir tous les documents, et être en mesure de décider s'il est pertinent ou non de renouveler l'autorisation du domaine public. Dans l'hypothèse où la société est trop fragile, une séparation peut être envisagée afin de retrouver un occupant plus crédible et dynamique.

Un problème d'impayés avec le SDIS (54.274 €) est toujours en cours. La SEMIDEP a modifié les tarifs pour le SDIS et rectifier l'autorisation d'occupation pour répondre aux demandes du SDIS. L'autorisation d'occupation n'a pas été retournée signée, et la situation financière non régularisée, bien que les tarifs aient été divisés par deux. Le défenseur des droits a également été saisi pour médiation sans succès.

Monsieur Patrick BORE intervient également en tant que vice-président du Conseil départemental pour expliquer que le SDIS, en tant qu'organisme départemental, avait fait une demande de réduction de redevances. Cette demande ayant été prise en compte par le CD 13, la question devrait être réglée rapidement.

Monsieur Julien BELDA évoque également la question du Parc National des Calanques qui ne règle plus les factures dues.

Au niveau des facturations du site industriel, il faut signaler également une injonction de payer faite à la Société ANSE, validée par le Tribunal de Commerce. Enfin, un problème est apparu avec la Société SAILING CONCEPT avec laquelle nous sommes en phase précontentieuse et pour laquelle il y a une opération de régularisation des redevances en cours et des retards de paiement.

En ce qui concerne les **assurances et des contentieux indemnitaires** :

- Le yacht HURRICANE RUN a subi un dommage sur une peinture fraîche, dommage qui serait dû à un nuage de poussière de rouille au moment de la destruction d'une grue. L'indemnité demandée était d'1 M€. Mais si la mise en cause de la SEMIDEP a été évoquée au début, il s'avère qu'un faisceau d'éléments tend à écarter sa responsabilité, ce que confirme Monsieur SAUSSOL. Par ailleurs, un expert a trouvé un produit qui permet finalement de retirer cette rouille facilement.
- Le navire RIOKAN 2 a subi un abordage en pleine mer lors d'une régates et une fois à quai, a subi au même endroit un dommage par un ponton qui s'était détaché. La responsabilité de la Semidep dans ce dossier est limitée à 10.000 €.
- Monsieur MARZIANO a fait une chute devant la boutique GIOVANNI GELATERIA et demande une indemnité provisionnelle de 25 K€. La procédure en cours est longue, et la SEMIDEP conteste la compétence du tribunal judiciaire choisi.
- Navire VITTALIA 2 met en cause la responsabilité de la Semidep dans des dégâts électriques qui seraient dus à une surtension. Plusieurs appareils sur le site auraient été endommagés, ce qui ne fut pas le cas. Une telle hypothèse a été écartée ainsi que la responsabilité de la SEMIDEP.

Pour les **procédures liées à l'occupation du domaine public**, il semble qu'il y ait nécessité de renforcer l'efficacité de la police portuaire qui relève de la compétence du conseil départemental, par le recrutement éventuel d'un officier de port. La SEMIDEP n'a qu'un pouvoir de gestion.

Monsieur Patrick BORE a évoqué ce sujet avec Madame Martine VASSAL qui va suivre ce sujet.

Monsieur Julien BELDA s'interroge sur l'opportunité de mettre en œuvre une délégation de signature permettant d'avoir plus de réactivité et de suivi sur les dossiers.

Concernant les procédures d'expulsion en cours, notamment avec la société SUR LES QUAIS, une demande de clôture d'instruction a été déposée, la réponse du juge administratif est attendue.

Une procédure d'expulsion bien rodée a été mise en place : elle a permis d'expulser 9 véhicules en stationnement abusif.

Pour les **procédures de grande voirie et procédures pénales**, un accord amiable a été conclu avec la Société H2X qui va enlever ses algécos.

Un problème apparaît avec certains mandataires de justice et liquidateurs, qui suite à des liquidations, abandonnent des déchets et navires. La possibilité est donnée à la SEMIDEP de mettre en cause le responsable par la voie de la police portuaire avec le suivi du conseil départemental.

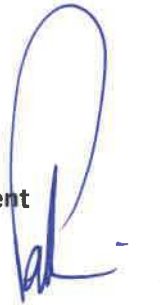
Pour répondre à la question de Monsieur Gavino BRISCAS concernant le glacier GIOVANNI GELATERIA, **Monsieur Julien BELDA** confirme l'existence d'une dette, qui pourra être en partie compensée par une facturation au liquidateur qui a évacué les lieux tardivement.

Monsieur Patrick BORE remercie l'ensemble des participants de leur attention.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

Il est 11 H 30.

Le Président



Patrick BORE

Le Scrutateur



Gavino BRISCAS

La Scrutatrice



Mireille BENEDETTI

SEMIDEP-CIOTAT

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE

46 quai François Mitterrand 13600 LA CIOTAT – RCS MARSEILLE 401 974 555

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

15 JUIN 2017

PROCES VERBAL

L'An Deux Mille Dix Sept

Le 15 juin

A 9 H 30

Les actionnaires de la Société Publique Locale SEMIDEP (SEMIDEP-CIOTAT) se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire, dans les locaux de la SEMIDEP, 46 Quai François Mitterrand, 13600 La Ciotat.

Les actionnaires suivants étaient présents :

- Madame **Mireille BENEDETTI**, représentant le CONSEIL REGIONAL PROVENCE ALPES COTE D'AZUR
- Monsieur **Jean Louis TIXIER**, représentant la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE,
- Monsieur **Gavino BRISCAS**, représentant la Ville de La Ciotat

Absents excusés :

- Monsieur **Lionel ROYER PERREAUD**, représentant le CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHONE,

Participaient également à la séance :

- Monsieur **Jean Yves SAUSSOL**, Directeur Général de la SEMIDEP CIOTAT,
- Monsieur **Jean AYEL**, Commissaire aux Comptes – Provence Méditerranée,

Assistaient également à la séance :

- Monsieur **Christian BERIDOT**, représentant du CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHONE,
- Monsieur **Anthony DILLMANN**, représentant le CONSEIL REGIONAL PACA
- Monsieur **Philippe DUPONT**, Cabinet SEMAPHORES,
- Monsieur **Pierre TIDDA**, Observateur Permanent SEMIDEP CIOTAT
- Madame **Stéphanie LECUYER**, Responsable administratif et financier SEMIDEP CIOTAT
- Madame **Catherine REVEST**, Assistante de Direction SEMIDEP CIOTAT.

Monsieur Patrick BORE, Président de la SEMIDEP, préside la séance, remercie les représentants présents et propose, pour la constitution du bureau, que Madame BENEDETTI et Monsieur BRISCAS soient nommés scrutateurs.

SEMIDEP-CIOTAT

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE

46 quai François Mitterrand 13600 LA CIOTAT – RCS MARSEILLE 401 974 555

Le bureau étant ainsi constitué, Monsieur Patrick BORE ouvre la séance, qui peut valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant :

I - Bilan et Comptes de Résultat 2016

- Présentation du Rapport de Gestion du Conseil d'Administration sur l'activité de la Société au cours de l'exercice 2016
- Lecture du Rapport Général du Commissaire aux Comptes sur les opérations de l'exercice 2016
- Approbation du Bilan et des Comptes de l'exercice 2016
 - Affectation des Résultats
 - Quitus au Conseil d'Administration de sa gestion

II - Conventions règlementées

- Lecture du Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes et approbation des conventions passées avec les Administrateurs (Article L 225-38 et suivants du Code de Commerce).

III - Pouvoirs pour formalités.

I - Bilan et Comptes de Résultat 2016

Monsieur Jean-Yves SAUSSOL rappelle que le rapport de gestion a précédemment été soumis au Conseil d'administration qui l'a approuvé et passe la parole à Monsieur le Commissaire aux comptes.

Monsieur Jean AYEL remercie Monsieur SAUSSOL et se propose de résumer les travaux de vérifications qui ont été effectués.

Il félicite la SEMIDEP sur la qualité de l'aide apportée lors de ses vérifications ainsi que de la qualité du rapport de gestion annuel, il informe les actionnaires qu'après avoir fait confirmer la trésorerie par les établissements bancaires, il a examiné les comptes de la SEMIDEP en respect des normes de sécurité professionnelles applicables en France.

Monsieur Jean AYEL certifie les comptes sans réserve. La mise en œuvre des diligences prescrites a permis d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Il certifie que ces comptes sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et de patrimoine de la SPL SEMIDEP à la fin de l'exercice 2016.

Monsieur Jean AYEL a également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel, aux vérifications spécifiques prévues par la loi, et n'a pas d'observations à formuler sur la sincérité de la concordance avec les comptes annuels, les informations données par le rapport de gestion et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière de la Société.

Monsieur Jean AYEL se tient à la disposition de tous pour répondre aux questions des représentants présents.

En l'absence d'avis contraires ou d'abstentions, il est passé au vote de la résolution :

SEMIDEP-CIOTAT

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE

46 qual François Mitterrand 13600 LA CIOTAT – RCS MARSEILLE 401 974 555

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du Bilan au 31 Décembre 2016, du Rapport de Gestion du Conseil d'Administration et du Rapport du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés par le Conseil d'Administration et décide d'affecter le résultat bénéficiaire de 1.075.660 € de la manière suivante :

- Réserve légale :..... 53.783,01 €
- Report à nouveau :.....1.021.877,24 €

En conséquence, elle donne quitus aux Administrateurs de leur gestion pour l'exercice écoulé.

II -CONVENTIONS REGLEMENTEES

En ce qui concerne le rapport spécial, **Monsieur Jean AYEL** rappelle les conventions, déjà approuvées par les Assemblées Générales précédentes et qui se perpétuent. Il précise que le détail est fourni dans le rapport spécial et il informe les actionnaires qu'il n'a rien de particulier à souligner.

Il s'agit en clair d'une certification pure et simple, sans observations ni réserves.

En l'absence d'avis contraires ou d'abstentions, les résolutions suivantes sont adoptées :

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture du Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve ces conventions.

III POUVOIRS POUR FORMALITES.

TROISIEME RESOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire ou d'un extrait des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales.

En l'absence d'avis contraires ou d'abstentions, la résolution suivante est adoptée :

L'ordre du jour étant épuisé et les résolutions votées, la séance est levée à 10 H.

SEMIDEP-CIOTAT

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE

46 quai François Mitterrand 13600 LA CIOTAT – RCS MARSEILLE 401 974 555

Le Président



Patrick BORE

Le scrutateur



Mireille BENEDETTI

Le Scrutateur



Gavino BRISCAS

SPL SEMIDEP - CIOTAT

Avenue des Calanques

13600 LA CIOTAT

**RAPPORT DU
COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 Décembre 2017

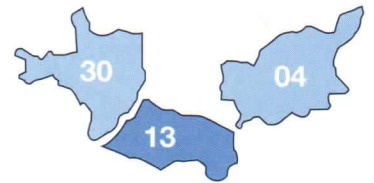
PROVENCE MEDITERRANEE AUDIT

Immeuble Le Galion

15, rue Augustin Cieussa

13007 MARSEILLE

PROVENCE MÉDITERRANÉE AUDIT



Cabinet Jean AYEL & Associés

SOCIÉTÉ INSCRITE À L'ORDRE DES EXPERTS COMPTABLES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES D'AIX-EN-PROVENCE - BASTIA
SARL AU CAPITAL DE 250.000 EUROS
RC MARSEILLE B 301 592 556

SEMIDEP

SPL au capital de 20 010 587 €

Avenue des calanques
13600 LA CIOTAT

401 974 555 R.C.S. MARSEILLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos au 31/12/2017

Mesdames, Messieurs les Actionnaires

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Publique Locale SEMIDEP relatifs à l'exercice clos le 31/12/2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société Publique Locale SEMIDEP à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

SIÈGE SOCIAL :

Immeuble "Le Galion"
15, bd Augustin Cieussa
13007 MARSEILLE
Tél. : 04 91 52 28 38
Fax : 04 91 31 40 69
prov.med.audit@wanadoo.fr

Immeuble "Le Jean Jaurès"
58, avenue Jean Jaurès
30900 NIMES
Tél. : 04 66 64 08 32
Fax : 04 66 62 92 19
prov.med.audit@wanadoo.fr

Immeuble "Le Provençal"
22, allée de Provence
04100 MANOSQUE
Tél. : 04 92 72 19 52
Fax : 04 92 87 81 70
prov.med.audit04@wanadoo.fr

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 01/01/2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne :

- La prise en compte de la nouvelle DSP se terminant en 2036 pour vérifier les amortissements et les provisions pour grosses réparations. Ces investissements ont fait l'objet de vérifications avec attestation en 2017. La réalité et la mesure des nouvelles immobilisations activées en 2017 a été vérifiée par sondage.
- La réalisation de l'investissement de la grande forme ainsi que la clôture de l'opération de concession d'aménagement.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

IV. Vérification du rapport de gestion année 2017 et des autres documents adressés aux Actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du le Conseil d'Administration et dans les autres documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

V. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la SPL SEMIDEP à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Marseille, le 1^{er} juin 2018

Le Commissaire aux comptes
PROVENCE MEDITERRANEE AUDIT,
Représentée par Jean AYEL

PROVENCE MEDITERRANEE AUDIT
Jean AYEL & Associés
S.A.R.L au capital de 250.000 €
Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes
15, bd Augustin Ciéjssa - 13007 MARSEILLE
Tél. 04 91 52 28 38 - Fax 04 91 31 40 69
Mel : prov.med.audit@wanadoo.fr
Siret 301 592 556 00015

Annexe : Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société¹ à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.



SPL SEMIDEP - CIOTAT

Avenue des Calanques

13600 LA CIOTAT

**RAPPORT SPECIAL DU
COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR
LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Exercice clos le 31 Décembre 2017

PROVENCE MEDITERRANEE AUDIT

Immeuble Le Galion

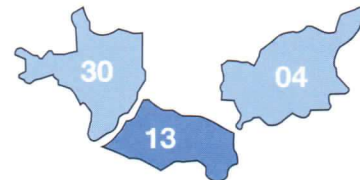
15, rue Augustin Cieussa

13007 MARSEILLE

PROVENCE MÉDITERRANÉE AUDIT

Cabinet Jean AYEL & Associés

SOCIÉTÉ INSCRITE À L'ORDRE DES EXPERTS COMPTABLES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES D'AIX-EN-PROVENCE - BASTIA
SARL AU CAPITAL DE 250.000 EUROS
RC MARSEILLE B 301 592 556



SEMIDEP

SPL au capital de 20 010 587 €

Avenue des calanques

13600 LA CIOTAT

401 974 555 R.C.S. MARSEILLE

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

À l'assemblée générale de la société SEMIDEP,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L 225-38 du code de commerce.

SIÈGE SOCIAL :

Immeuble "Le Galion"
15, bd Augustin Cieussa
13007 MARSEILLE
Tél. : 04 91 52 28 38
Fax : 04 91 31 40 69

Immeuble "Le Jean Jaurès"
58, avenue Jean Jaurès
30900 NIMES
Tél. : 04 66 64 08 32
Fax : 04 66 62 92 19

Immeuble "Le Provençal"
22, allée de Provence
04100 MANOSQUE
Tél. : 04 92 72 19 52
Fax : 04 92 87 81 70
prov.med.audit04@wanadoo.fr

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

ZAC de la source du pré – entité concernée VILLE de la CIOTAT

Mouvement réalisé en 2017 : 27 739 €

Cette opération a été clôturé le 30/06/2017.

Conformément au contrat de concession, l'excédent de l'opération (1 051 079,21 €) a été reversé pour moitié à la ville de la CIOTAT (525 539,61 €), l'autre moitié étant revenue à la SEMIDEP.

Fait à Marseille, le 1^{er} juin 2018

Le Commissaire aux comptes
PROVENCE MEDITERRANEE AUDIT,
Représentée par Jean AYEL

PROVENCE MEDITERRANEE AUDIT
Jean AYEL & Associés
S.A.R.L. au capital de 250 000 €
Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes
15, bd Augustin Cressus - 13007 MARSEILLE
Tél. 04 91 52 28 58 - Fax 04 91 31 40 69
Mel : prov.med.audit@wanadoo.fr
Siret 301 592 556 00015