

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITE LOCALE - 2022**  
**LAVAL AGGLOMERATION - SAINT MELAINE - CENTRE D'APPELS**

LAVAL AGGLOMERATION a confié, par traité de concession de 25 ans, en 2009 à la SEM LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS la gestion et la maîtrise d'ouvrage de la restructuration d'un bâtiment situé zone de St Melaine à LAVAL, d'une superficie de 1 975 m<sup>2</sup> ainsi que de 165 places de stationnement.

Dans le cadre de l'exécution de cette convention, les avenants suivants ont été conclus :

- avenant n°1 en date 5 octobre 2009 afin de préciser le contenu du traité de concession, notamment sur les plans juridiques et financiers,
- avenant n°2 en date du 3 décembre 2014 ayant pour objet de prendre en compte les travaux d'adaptation nécessaires à l'accueil du centre d'appel, pour un montant de 125.832,24 € HT.

**1 – RAPPEL DE L'OPERATION**

- Réalisation de l'investissement

Investissement antérieur à 2020

Le cout de l'investissement initial est de 1 790 908 €.

Il a été complété par l'acquisition d'un groupe électrogène (26 302 €) et par des travaux d'adaptation d'un montant de 132 124 € HT, en 2014, pour permettre l'installation d'EON REALITY et dissocier les deux niveaux du bâtiment (accès, sécurité, téléphonie, électricité...), des travaux d'aménagement.

Des travaux d'individualisation de la climatisation réversible, par niveau, ont été réalisés pour un montant de 30 645 € en 2019.

Investissement 2020

Durant l'exercice 2020, le concessionnaire a engagé une campagne de travaux afin d'aménager le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble en prévision de la location de la totalité de l'ensemble immobilier par Coriolis. Au total, le montant des travaux réalisés immobilisés est de 46 001 € HT.

Financement au 31/12/2020 :

- Financement par emprunt	1 660 000 €
- Participation de la collectivité	212 954 €
- Trésorerie opération	88 236 €
- Fonds propres SEM LMA	18 789 €

1. Un prêt à taux fixe, garanti à hauteur de 80% par la collectivité, a été contracté pour un montant de 1 660 000 € fin 2009. Fin 2021, le capital restant dû s'élève à 863 878 €.

Prolongation des prêts résultant de la crise sanitaire liée au covid 2019 :

La crise du COVID-19 a engendré un arrêt partiel de l'activité de CORIOLIS qui a sollicité auprès de la SEM LMA une suspension des loyers jusqu'au terme de la crise sanitaire.

Compte tenu de cette sollicitation, la SEM LMA a sollicité auprès de la Société Générale un report de six mois des remboursements des crédits en cours, afin de réduire l'impact des non-versements des loyers sur la trésorerie de la société.

La durée des prêts a été rallongée en 2021 de 2 trimestres avec pour effet une hausse des frais financiers.

2. Le Conseil Départemental a accordé une subvention au titre de l'aide à l'investissement immobilier à hauteur de 167 700 €.

Les coûts d'installation d'EON REALITY ont été financés grâce à une participation de Laval Agglomération du même montant, ce qui a fait l'objet d'un avenant 2 à la concession, signé le 3 décembre 2014.

• **Foncier - Etat des variations du patrimoine immobilier**

Par bail emphytéotique en date du 21 décembre 2009, Laval Agglomération a confié à la SEM Laval Mayenne Aménagements les emprises nécessaires à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement, situées au 21, rue Sainte Melaine à Laval (53000), pour une durée de 25 ans

Le bail emphytéotique expirera le 29 juillet 2034.

Aucune modification n'a été réalisée durant l'exercice 2022.

• Location

Jusqu'en 2019, l'ensemble immobilier était occupé de la manière suivante :

- La société CORIOLIS qui occupe le Rdc pour un loyer appelé de 74 256 € en 2019 (un bail commercial d'une durée de 9 ans a été signé en date du 18 janvier 2013) ;
- La société EON Reality qui a occupé l'étage entre le 1er mai 2014 et le 30 avril 2019.

La société EON REALITY a été placée en redressement judiciaire en date du 16/01/2019 puis en liquidation judiciaire le 24/06/2019. La créance totale (loyers + charges) provisionnée dans les comptes de la SEM LMA se porte à 109 437 € HT. Une déclaration de créances a été faite auprès du mandataire judiciaire en charge du dossier. La procédure est toujours en cours.

Le liquidateur a informé le concessionnaire que la procédure de liquidation engagée devrait se prolonger dans le temps, en raison des échanges conduits entre les intervenants français et la société mère située aux États-Unis. De ce fait, cette procédure devrait se poursuivre au minimum jusqu'au mois de juin 2023.

Aucune information complémentaire sur l'état d'avancement de la procédure n'a été diffusée par le liquidateur au cours de l'exercice 2022.

Durant l'année 2020, la société Coriolis a informé la SEM Laval Mayenne Aménagements de son souhait de regrouper les activités des centres d'appels situés au sein du Centre Murat et à Saint Melaine au sein d'un lieu unique.

La SEM Laval Mayenne Aménagements loue ainsi la totalité de l'ensemble immobilier à Coriolis par bail commercial signé en date du 31 juillet 2020, pour une durée de 9 ans. Le bail a pris effet le 1<sup>er</sup> octobre 2020, après réalisation des travaux d'aménagement de l'immeuble rendus nécessaires pour accueillir les activités du locataire.

La location de l'ensemble immobilier s'est poursuivie normalement durant l'exercice 2022.

- Participation de la collectivité

Conformément à l'avenant 1 du traité de concession, la collectivité a participé à hauteur de 598 953 € dont 20 275 € appelé en 2014 en raison de la vacance du 1<sup>er</sup> étage jusqu'au 30/04/2014.

Conformément à l'article 8.1 de l'avenant 1 de la concession d'aménagement relatif au site de Saint Melaine, il est convenu qu'« *en cas de non-occupation des lieux après la fin des travaux ou en cas de non-paiement des loyers, ceux-ci seront appelés auprès du Concédant ainsi que les éventuelles charges locatives afférentes, après que toutes les procédures de recouvrement aient été lancées et demeurées infructueuses à l'encontre de l'occupant* ».

Sur la période allant du 1<sup>er</sup> mai 2019 au 30 septembre 2020, l'étage occupé auparavant par EON REALITY a été vacant. La non-perception des loyers pour la SEM LMA en raison de cette vacance a représenté un montant total de 209 508,64 € HT décomposé de la façon suivante :

- Loyers : 154 590,69 € HT (9 093,57 € HT x 17 mois)
- Charges locatives : 54 517,95 € HT

Cette somme a été versée par Laval Agglomération.

- Risque de l'opération

Le risque financier est à la charge du concessionnaire.

- Garantie

La collectivité a accordé sa garantie pour le financement demandé à hauteur de 80%, conformément à l'article 14 de la convention.

## **2 – EXERCICE 2022**

- Compte rendu technique

Divers travaux d'entretien ont été effectués sur l'année :

- Travaux de relamping de l'éclairage extérieur : 11,5 K€
- Remplacement ballon d'eau chaude : 100 €

- Compte rendu commercialisation

Néant.

- Compte rendu juridique

Les conditions d'exécution de la concession d'aménagement n'ont fait l'objet d'aucune modification durant l'exercice 2022.

L'exécution du bail commercial s'est poursuivie sans sujet particulier (sinistre, difficulté de paiement pour le locataire,...).

En raison des évènements internationaux affectant de manière significative les coûts des matières premières et engendrant une forte inflation, la SEM LMA a contacté l'ensemble de ses locataires afin d'envisager un programme de réduction des consommations d'énergie électrique et/ou de gaz.

Cette démarche s'inscrit également dans le cadre de l'entrée en vigueur du décret tertiaire.

Par ailleurs, la SEM LMA est adhérente au groupement d'achat de Territoire Énergie Mayenne, lequel regroupe 140 acteurs publics et parapublics du territoire.

Le marché a été conclu en 2021, pour les exercices 2022 à 2024 et a permis de contraindre l'augmentation des tarifs de l'énergie durant l'exercice 2022.

- Compte rendu financier

○ Résultat 2022	15 704 €
○ Résultat cumulé au 31/12/2022	- 153 549 €
○ Résultat attendu au terme	768 185 €
○ Trésorerie au 31/12/2022	118 007 €

Les loyers appelés pour l'exercice 2022 s'élèvent à 164 928 €.

La reprise de subvention évolue de la même manière que les dotations aux amortissements.

Les charges refacturées pour 26 059 € comprennent les charges locatives, l'assurance et la taxe foncière.

Les charges (bail emphytéotique, assurance, taxe foncière) sont constantes.

La rémunération de gestion 2022 s'est élevée à 9 895 €.

La trésorerie est améliorée au 31.12.2022.

### **3 – PREVISIONNEL/NOTE DE CONJONCTURE**

Au terme de l'opération, le résultat attendu est stable. Il intègre les données et évolutions suivantes :

#### En produits

- Le loyer positionné correspond au loyer prévu au contrat de bail signé avec COSEL
- Le montant du loyer annuel fait l'objet d'une progression annuelle estimée à 0,5%/an
- La participation de la collectivité se trouve portée à 808 462 € avec la comptabilisation de 123 219 € en 2020

#### En charges

- Evolution du bail emphytéotique : le montant fait l'objet d'une progression annuelle estimée à 0,5%/an
- Les assurances et taxes foncières (refacturées) font l'objet d'une évolution de +2%/an
- Le poste assurances a été ajusté à la baisse en raison du changement d'assureur pour le bâtiment (gain de 12 K€ sur la durée de la concession)
- Le poste entretien est porté à 90.111 € pour intégrer les travaux réalisés en 2021 et prévus en 2022
- La rémunération de gestion, égale à 6% des loyers HT évolue avec la progression des loyers.
- Les charges financières connues (taux fixe) sont stables (914 K€)
- Le montant estimé des travaux immobilisés figure pour 2 106 072 €

La SEM Laval Mayenne Aménagements va poursuivre son programme de travaux et de rénovation de son patrimoine immobilier. En ce qui concerne le Centre d'Appel de Saint-Melaine, des travaux de relamping du parking sont prévus, pour un montant total de 8.000 € HT.

Le montant des travaux est intégré au sein du bilan de l'opération.

#### ▪ **Production d'énergies renouvelables sur les parkings**

Enfin, en application de l'article 40 de la loi n°2023-1375 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1.500 mètres carrés devront être équipés, au moins sur la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

Sauf exception (caractéristiques techniques, contraintes environnementales,...), les parkings concernés faisant l'objet d'un contrat de concession doivent respecter cette obligation à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession ou de délégation ou de son renouvellement et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2028.

La SEM LMA a sollicité la réalisation d'une étude du potentiel de déploiement d'ombrières sur les parkings composant le patrimoine immobilier de la société, y compris pour les opérations en concession de travaux ou d'aménagement.

La société proposera à Laval Agglomération d'échanger en 2023 sur ce sujet afin d'envisager la possibilité de déployer ces ombrières avant l'expiration de la concession d'aménagement.

## Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale - Échéancier des engagements - Gestion locative

	Bilan prévisionnel 2009 € HT	réalisations de 2009 au 31/12/2021 € HT	réalisations 2022 € HT	réalisations 31/12/2022 € HT	prévision 31/12/2023	prévision 31/12/2024	prévision 31/12/2025	prévision 31/12/2026	prévision 31/12/2027	prévision 31/12/2032	prévision 31/12/2033	prévision jusqu'au 29/07/2034 € HT	CRAC 2022 € HT
loyers	3 290 625	1 339 438	164 928	1 504 365	163 624	164 442	165 264	166 091	166 921	171 136	171 992	100 329	3 450 237
participations	-	808 462	-	808 462	-	-	-	-	-	-	-	-	808 462
indemnité assurance	-	3 247	-	3 247	-	-	-	-	-	-	-	-	3 247
quote part subvention	-	179 576	18 686	198 262	16 603	13 368	13 368	13 368	13 368	3 514	2 226	-	295 464
quote part subvention	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
refacturation	-	305 196	26 059	331 255	26 796	27 332	27 878	28 436	29 005	32 023	32 664	19 058	676 383
autres produits	-	7 992	-	7 992	-	-	-	-	-	-	-	-	7 992
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 290 625</b>	<b>2 643 910</b>	<b>209 673</b>	<b>2 853 583</b>	<b>207 022</b>	<b>205 141</b>	<b>206 510</b>	<b>207 894</b>	<b>209 293</b>	<b>206 674</b>	<b>202 430</b>	<b>119 387</b>	<b>5 241 785</b>
bail emphytéotique	300 000	157 456	13 824	171 280	13 962	14 032	14 102	14 173	14 244	14 603	14 677	14 750	343 515
charges locatives	-	149 515	40	149 554	102	104	106	108	110	122	124	74	150 869
entretien	-	73 809	130	73 938	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	-	-	-	81 240
assurances	-	14 497	738	15 236	709	723	738	752	767	847	864	507	24 369
honoraires	-	4 515	-	4 515	-	-	-	-	-	-	-	-	4 515
services bancaires	-	9 000	-	9 000	-	-	-	-	-	-	-	-	9 000
impôts	-	265 218	25 282	290 500	25 985	26 505	27 035	27 575	28 127	31 054	31 675	18 477	625 180
rémunération de liquidation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000	5 000
rémunération de gestion	197 438	85 084	9 895	94 979	9 817	9 867	9 916	9 965	10 015	10 268	10 320	6 020	211 731
charges financières	970 000	669 951	36 410	706 361	33 520	30 660	27 626	24 679	21 732	7 018	4 049	1 102	914 257
dotation aux amortissements	1 800 000	1 251 413	107 650	1 359 063	107 650	87 733	61 939	71 951	71 950	48 665	45 793	20 310	2 106 072
dotation aux provisions	-	134 855	-	134 855	-	-	-	-	-	-	-	134 855	-
autres charges	-	2 148	-	2 148	-	-	-	-	-	-	-	-	2 148
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 267 438</b>	<b>2 813 164</b>	<b>193 969</b>	<b>3 007 132</b>	<b>192 745</b>	<b>170 623</b>	<b>142 462</b>	<b>150 204</b>	<b>147 946</b>	<b>112 579</b>	<b>107 502</b>	<b>- 68 614</b>	<b>4 473 600</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>23 188</b>	<b>-169 253</b>	<b>15 704</b>	<b>-153 549</b>	<b>14 277</b>	<b>34 518</b>	<b>64 048</b>	<b>57 690</b>	<b>61 348</b>	<b>94 095</b>	<b>94 928</b>	<b>188 001</b>	<b>768 185</b>
<b>Situation de trésorerie</b>													
situation de TVA		24 297	3 223	27 520	- 6 593	- 20 927	-	-	-	-	-	-	-
emprunts encaissés		1 660 000	-	1 660 000	-	-	-	-	-	-	-	-	1 660 000
subvention		295 464	-	295 464	-	-	-	-	-	-	-	-	295 464
dépôt		35 905	-	35 905	-	- 20 560	-	-	-	-	-	15 345	0
tiers clients		- 130 039	- 18 888	- 148 927	3 133	145 794	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES</b>		<b>1 885 626</b>	<b>- 15 665</b>	<b>1 869 961</b>	<b>- 3 460</b>	<b>104 307</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 15 345</b>	<b>1 955 463</b>
immobilisation		1 903 291	-	1 903 291	-	-	-	80 091	-	-	-	-	1 983 382
stock		30 218	-	30 218	-	-	-	-	-	-	-	-	30 218
retraitements CAF		- 1 089 082	- 88 907	- 1 177 989	- 90 383	- 74 366	- 48 572	- 58 583	- 58 583	- 45 151	- 48 019	88 686	- 1 718 137
remboursement des emprunts		796 122	67 755	863 878	67 755	67 755	67 755	67 755	67 755	67 755	67 755	50 816	1 660 000
tiers fournisseurs		- 24 832	3 841	- 20 991	20 991	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES DECAISSEMENTS TEMPORAIRES</b>		<b>1 615 716</b>	<b>- 17 311</b>	<b>1 598 406</b>	<b>- 1 637</b>	<b>- 6 610</b>	<b>19 183</b>	<b>89 263</b>	<b>9 172</b>	<b>22 604</b>	<b>19 736</b>	<b>139 503</b>	<b>1 955 463</b>
<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>		<b>100 657</b>	<b>17 350</b>	<b>118 007</b>	<b>130 460</b>	<b>275 896</b>	<b>320 761</b>	<b>289 189</b>	<b>341 364</b>	<b>659 840</b>	<b>735 031</b>	<b>768 185</b>	<b>768 185</b>