

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITE LOCALE – 2022 **LAVAL AGGLOMERATION – MURAT- CENTRE D’APPELS**

LAVAL AGGLOMERATION a confié, par traité de concession de 25 ans, en 2008 à la SEM LAVAL MAYENNE AMENAGEMENTS la gestion et la maîtrise d’ouvrage de la restructuration de locaux destinés à l’accueil d’un centre d’appel de plus de 250 postes de travail sur le site de Murat à LAVAL.

L’ancien local commercial et les bureaux de la trésorerie représentent un ensemble réhabilité de 2057,50 m² auquel s’ajoutent les 126 places de stationnement en souterrain.

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

- Avenant n°1 en date du 2 avril 2009 : Laval Agglomération a confié une seconde phase de travaux au concessionnaire. L’avenant a également intégré plusieurs clauses en résultant (extension du périmètre du contrat, prise en charge des loyers par le concédant en cas d’inoccupation des locaux,...),
- Avenants n°2 en date du 27 janvier 2010 : participation complémentaire de Laval Agglomération pour l’aménagement du site, pour un montant de 150 000 €
- Avenant n°3 en date du 9 juin 2010 : fixation de la rémunération du concessionnaire tenant compte du coût définitif de la construction du centre d’appel.

1 – RAPPEL DE L’OPERATION

- Réalisation de l’investissement

○ Cout investissement initial	2 153 462 €
○ Financement par emprunts	1 609 000 €
○ Participations collectivités	207 139 €
○ Fonds propres LMA	137 323 €
○ Subvention CD 53	200 000 €

Le Conseil Départemental a octroyé à LMA 200 000 € de subvention au titre de l’aide à l’investissement immobilier (signature de la convention en 2012).

- Travaux complémentaires

Les travaux de mise aux normes du parking, réalisés sous maîtrise d’ouvrage du syndic de copropriété, débutés en 2013 et achevés en 2014, ont fait l’objet d’un décompte en 2015.

Le montant définitif des travaux, inscrit à l’actif de l’opération est de 112 188,44 € HT.

- Financements initiaux

Trois prêts à taux variable et deux prêts à taux fixe, garantis à hauteur de 80% par la collectivité, ont été contractés pour un montant de 1 609 000 €.

- Nouveaux financements

Un emprunt de 110 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif en avril 2014, a permis de financer les travaux de mise aux normes du parking.

Les conditions du prêt sont les suivantes :

- Taux fixe : 2,39%
- Durée : 10 ans
- Garantie de la collectivité à hauteur de 80%

La crise du COVID-19 a engendré un arrêt partiel de l'activité de CORIOLIS en 2020 qui avait sollicité auprès de la SEM LMA une suspension des loyers jusqu'au terme de la crise sanitaire.

Afin de réduire l'impact des non-versements des loyers sur la trésorerie de la société en 2020, la SEM LMA a sollicité auprès de ses partenaires bancaires le report de six mois des remboursements des crédits en cours.

Les données ont été modifiées comme suit : la durée de certains prêts a été rallongée de 2 trimestres.

- Foncier - Etat des variations du patrimoine immobilier

Par bail emphytéotique en date du 30 avril 2009, Laval Agglomération a mis à disposition de la SEM Laval Mayenne Aménagements les emprises nécessaires à la réalisation de ce projet (parcelle BH 133).

Le bail emphytéotique a été modifié par avenant en date du 15 juin 2009, afin de rectifier des erreurs matérielles affectant certains lots de l'ensemble immobilier compris dans le périmètre du bail emphytéotique initial.

Le bail emphytéotique expirera le 22 septembre 2033.

Les biens mis à disposition sont compris dans un ensemble immobilier régi par le statut de la copropriété. La fonction de syndic est externalisée auprès d'Immo de France Ouest à Changé (53810).

- Location

Pendant l'année 2022, l'occupation des locaux a été la suivante :

- Murat I : par bail civil en date du 1^{er} janvier 2022, les locaux ont été mis à disposition de la société Bagage France Luxe pour un montant annuel de 120.000 € HT

La mise à disposition est temporaire, dans l'attente de la livraison d'un nouvel ensemble immobilier au profit du locataire (livraison prévue en janvier 2024).

- Murat II : par bail civil de courte durée en date du 1^{er} juillet 2022, les locaux ont été mis à disposition de l'Université Catholique de l'Ouest (UCO) pour un montant annuel de 39.000 € HT.

La mise à disposition est temporaire, dans l'attente de la livraison d'un nouvel ensemble immobilier au profit du locataire (livraison prévue en juin 2024).

La gestion de la copropriété est assurée par le cabinet Immo de France à Laval.

- Participation de la collectivité

Conformément à l'article 8.1 de l'avenant 1 de la concession d'aménagement relatif au site Murat, 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 ».

Suite au départ de COSEL au 30.09.2020, la non-perception des loyers pour la SEM LMA en raison de cette vacance a représenté un montant total de :

- Année 2020 : 57 K€ € HT
 - Loyers : 39 526 € HT (trimestre 4)
 - Charges locatives : 17 134 € HT (même période)
- Année 2021 : 193 K€ HT
 - Loyers : 119 269 € HT
 - Charges locatives : 74 260 € HT

- 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 22 de la convention.

2 – EXERCICE 2022

- Compte rendu technique

Les dépenses d'entretien de 12 K€ comprennent :

- Des travaux de peinture
- Le remplacement d'un rideau métallique
- Le changement des badges VIGIK (ascenseurs et portes d'accès)

- Compte rendu commercialisation

Au 31.12.2022, l'occupation des locaux est la suivante :

- Murat I : les locaux sont loués à la société Bagage France Luxe depuis le 3 janvier 2022 avec les modalités suivantes :
 - durée : 2 ans
 - loyer : 120 000 € / an (charges comprises)
 - dépôt de garantie : 2 mois
 - loyer payable mensuellement et d'avance
- Murat II : les locaux ont été libérés par Pôle Emploi courant janvier 2022 et sont restés vacants jusqu'au 30/03/2022. Un bail a été signé avec l'OGEC du Lycée Haute-Follis en date du 01/07/2022 avec les modalités suivantes :
 - durée : 2 ans
 - loyer : 39 000 € / an
 - provision sur charges : 14 415 € / an
 - dépôt de garantie : 2 mois
 - loyer payable mensuellement et d'avance

Un avenant en date du 22/12/2022 a modifié le montant de la provision sur charges.

- Compte rendu juridique

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

Les comptes de l'exercice 2022 de la copropriété n'ont pas encore été approuvés par assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic de copropriété assure la gestion courante de l'ensemble immobilier, ainsi que la mise en œuvre des petits travaux d'entretien, ou des travaux de gros entretien renouvellement.

- Compte rendu financier

○ Résultat 2022	- 20 671 €
○ Résultat cumulé au 31/12/2022	- 200 283 €
○ Résultat au terme de la concession	378 175 €
○ Trésorerie au 31/12/2022	- 1 528 €

Le résultat 2022 est amélioré par rapport au prévisionnel en raison du décalage des gros travaux d'entretien sur la période 2023-2024 (167 500 € x 2).

Les loyers appelés auprès des différents locataires se sont élevés à 142 355 € HT pour l'année 2022.

Les charges locatives et la taxe foncière ont été refacturées aux locataires au prorata temporis pour 14 537 €.

La participation de la collectivité, comprenant loyers et charges 2022 non appelés, est positionnée pour 81 K€.

La rémunération de gestion 2022 s'est élevée à 10 249 €.

Les autres charges pour 8 652 € correspondent aux charges d'électricité de la période.

Les recettes couvrent l'ensemble des charges (charges locatives, frais de redevance du bail emphytéotique (14 K€), les échéances d'emprunt (120 K€), la rémunération de LMA (10 K€...)).

La situation de la trésorerie est à l'équilibre malgré la participation de la collectivité de 81 K€ non réglée.

Néanmoins, compte tenu des travaux importants à engager pour maintenir la copropriété dans un bon état, la trésorerie de l'opération pourrait se dégrader lors des prochains exercices en l'absence de financement.

Fin 2022, le capital restant dû tous prêts confondus s'élève à 629 K€.

3 – PREVISIONNEL/NOTE DE CONJONCTURE

Au terme de l'opération en 2033, le résultat actualisé attendu est stable (+ 379 K€).

En produits

- Progression des loyers de 0,5%/an. Le loyer 2022 a été plus élevé que prévu (+ 62 K€). La participation de la collectivité pour compenser la vacance figure pour un montant cumulé de 579 K€
- La subvention est reprise annuellement sur la cadence de l'amortissement.

En charges

- Progression de la redevance du bail emphytéotique de 0,5%/an,
- Les charges locatives ont été ajustées (de 27 K€ à 32 K€) pour correspondre aux charges réellement appelées (refacturation au locataire)
- Les grosses réparations sont à la charge du concessionnaire. 458 K€ ont donc été positionnés (travaux d'étanchéité...)
- Les impôts fonciers (refacturés) font l'objet d'une évolution annuelle de 2%. La dépense de taxe foncière a été ajustée par rapport à la taxe foncière 2021 (gain de 22 K€ sur la durée de la concession)
- La rémunération de gestion de la SEM est égale à 6% des loyers TTC.
- La rémunération de liquidation fixée à la convention est inscrite pour 5 000 €.
- Les charges financières sont évaluées à 626 734 € (contre 617 222 €) en raison de :
 - la variabilité des taux des emprunts contractés (révision du taux TEC 5 sur le prêt Crédit Agricole : le taux est passé de 4,28% à l'origine à 1,71 % pour la période 2014-2018 à 0.80% pour la période 2018-2023)
 - la suspension de 6 mois des échéances de prêt pour 2020 pour 10 K€

Perspectives

Les deux occupants de l'ensemble immobilier sont installés temporairement, dans l'attente de la livraison d'un nouvel ensemble immobilier.

Après échanges avec les locataires afin de fixer leur date réelle de restitution des locaux, la SEM LMA engagera une phase de commercialisation afin de trouver des nouveaux occupants.

En second lieu, le Compte-Rendu annuel de l'exercice 2020 indiquait que la trésorerie de l'opération ne permettait pas de couvrir les frais pour grosses réparations à engager sur les années à venir.

En effet, afin d'assurer la rénovation de l'ensemble immobilier, plusieurs gros travaux apparaissent aujourd'hui indispensables, et notamment :

- poursuite des travaux de réparation de la toiture,
- réparation de la galerie,
- sécurisation de l'ensemble immobilier.

Au regard de l'état de l'ensemble immobilier, Meduane Habitat a missionné une équipe de maîtrise d'œuvre Cette mission est intégralement pilotée par Meduane Habitat.

En parallèle, la Ville de Laval et Meduane Habitat ont souhaité étendre cette réflexion à la place Mettmann, adjacente à l'ensemble immobilier.

Des réunions publiques ont été organisées par Meduane Habitat et le groupement de maîtrise d'œuvre avec les riverains et les occupants du site.

Dans ce cadre, les copropriétaires devront, au regard des études réalisées, adopter un scénario préférentiel pour la rénovation du site. Les scénarios finalisés seront préalablement présentés à Laval Agglomération.

Au regard de ces éléments, des échanges devront également être programmés entre Laval Agglomération et la SEM Laval Mayenne Aménagements pour envisager les modalités de financement des futurs travaux, lesquels ne sont pas compris dans le périmètre actuel de la concession d'aménagement.

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

	Bilan	réalisations	réalisations	réalisations	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	CRAC 2022
	prévisionnel	de 2007 au	2022	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2031	31/12/2032	prévision	
	2008	31/12/2021	2022	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2031	31/12/2032	jusqu'au	
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	22/09/2033	€ HT
loyers	3 472 031	1 704 187	142 355	1 846 542	159 692	160 491	161 293	162 100	162 910	166 193	167 024	121 870	3 601 751
participations	150 000	498 367	81 245	579 612	-	-	-	-	-	-	-	-	579 612
indemnité occupation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quote part subvention	140 000	250 765	22 754	273 519	16 775	7 493	7 493	7 493	7 493	5 035	5 035	3 062	350 000
refacturation	-	653 891	14 537	668 428	68 284	69 010	69 750	70 505	71 275	74 513	75 363	55 810	1 441 542
autres produits	-	42 819	-	42 819	-	-	-	-	-	-	-	-	42 819
TOTAL DES PRODUITS	3 762 031	3 150 028	260 891	3 410 919	244 752	236 994	238 537	240 099	241 679	245 741	247 422	180 743	6 015 724
baux emphytéotiques	300 000	170 302	14 041	184 343	14 182	14 252	14 324	14 395	14 467	14 759	14 833	10 823	340 215
charges locatives	-	301 489	35 170	336 659	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	23 698	680 356
entretien	-	27 613	11 456	39 070	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 357	50 427
gros entretien	-	33 748	897	34 645	111 667	223 333	-	-	-	-	-	-	458 000
honoraires	-	1 147	375	772	-	-	-	-	-	-	-	-	772
services bancaires	-	6 400	-	6 400	-	-	-	-	-	-	-	-	6 400
impôts	-	443 257	34 875	478 132	36 284	37 010	37 750	38 505	39 275	42 513	43 363	32 113	907 549
rémunération de liquidation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rémunération de gestion	249 153	122 547	10 249	132 796	11 498	11 555	11 613	11 671	11 730	11 966	12 026	8 775	259 171
charges financières	967 000	515 987	20 739	536 726	18 004	15 580	13 524	11 448	9 309	2 530	1 478	429	626 400
dotation aux amortissements	2 219 576	1 686 327	145 108	1 831 435	118 275	61 560	41 391	35 750	35 750	25 465	25 469	19 445	2 277 136
dotation gros entretien	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
autres charges	-	23 117	8 652	31 769	-	-	-	-	-	-	-	-	31 769
TOTAL DES CHARGES	3 735 729	3 329 640	281 562	3 611 202	342 909	396 291	151 602	144 770	143 532	130 233	130 169	96 638	5 636 652
RESULTAT	26 302	-179 612	-20 671	-200 283	-98 157	-159 297	86 935	95 328	98 147	115 508	117 254	84 105	379 072
Situation de trésorerie													
situation de TVA	-	8 269	2 069	6 200	6 200	-	-	-	-	-	-	-	-
emprunts encaissés	1 723 040	-	-	1 723 040	-	-	-	-	-	-	-	-	1 723 040
subvention	350 000	-	-	350 000	-	-	-	-	-	-	-	-	350 000
dépôt	-	26 500	26 500	26 500	-	-	-	-	-	-	-	26 500	-
tiers clients	-	250 353	159 716	90 638	90 638	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES	1 814 418	188 284	188 284	2 002 702	96 838	-	-	-	-	-	-	- 26 500	2 073 040
immobilisation	2 277 136	-	-	2 277 136	-	-	-	-	-	-	-	-	2 277 136
retraitements CAF	-	1 437 548	122 207	1 559 755	99 661	54 066	33 898	28 257	28 257	20 430	20 434	16 382	1 927 136
remboursement des emprunts	995 246	98 151	98 151	1 093 397	100 222	89 096	68 213	69 697	71 246	29 088	29 549	54 198	1 723 040
tiers fournisseurs	-	3 581	6 307	9 888	9 888	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES DECAISEMENTS TEMPORAIRES	1 831 253	- 30 363	- 30 363	1 800 891	10 449	35 030	34 315	41 440	42 989	8 658	9 115	37 816	2 073 040
SOLDE DE TRESORERIE	-196 447	197 976	197 976	1 528	-10 240	-204 566	-151 947	-98 059	-42 900	251 145	359 284	379 073	379 073