

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITE LOCALE - 2021**  
**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 AMENAGEMENTS 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.

**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 €.

Infos COVID 19 :

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 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.

- 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.

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.

- 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.

## **2 – EXERCICE 2021**

- Compte rendu technique

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

- Travaux de relamping et remplacement d'un double vitrage : 5 K€
- Réfection de la terrasse : 11 K€

- Compte rendu financier

Les loyers appelés pour l'exercice 2021 s'élèvent à 163 043 € pour l'année complète.

Les charges refacturées comprennent les charges locatives, l'assurance et la taxe foncière.

Durant l'exercice 2020, Laval Mayenne Aménagements a organisé un audit de ses contrats d'assurance et procédé à une mise en concurrence. LMA était accompagné par le cabinet AFC Consultants, assistant à maîtrise d'ouvrage, pour la conduite de cette mission.

La consultation lancée fin 2020 pour les assurances multirisques a permis à la SEM de réaliser des économies sur ses contrats, pour les mêmes garanties. LMA a retenu le cabinet PILLIOT à l'issue de la procédure.

Pour le bâtiment de Saint-Melaine, la dépense d'assurance est désormais de 681 € contre 1 444 €. Pour l'année 2021, le montant a toutefois été majoré d'une quote-part des honoraires appelés par le cabinet AFC Consultants, dont la rémunération comprenait une part variable calculée sur les économies réalisées après le renouvellement des contrats.

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

La rémunération de gestion 2021 s'est élevée à 9.783 €.

### synthèse

- Résultat 2021	- 4 955 €
- Résultat cumulé au 31/12/2021	- 169 253 €
- Résultat attendu au terme	760 196 €
- Trésorerie au 31/12/2021	100 657 €

### **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.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/09/2022

Mise en ligne : le 21-09-22

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale - Échéancier des engagements - Gestion locative																			
Bilan prévisionnel 2009	réalisations de 2009 au 31/12/2020	réalisations 2021	réalisations 31/12/2021	prévision 31/12/2022	prévision 31/12/2023	prévision 31/12/2024	prévision 31/12/2025	prévision 31/12/2026	prévision 31/12/2027	prévision 31/12/2028	prévision 31/12/2029	prévision 31/12/2030	prévision 31/12/2031	prévision 31/12/2032	prévision 31/12/2033	prévision jusqu'au 29/07/2034	CRAC 2021	CRAC 2020	
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT												€ HT	€ HT	€ HT	
loyers	3 290 625	1 176 395	163 043	1 339 438	162 810	163 624	164 442	165 264	166 091	166 921	167 756	168 595	169 438	170 285	171 136	171 992	100 329	3 448 119	3 447 076
participations	-	808 462	-	808 462	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	808 462	808 462
indemnité assurance	-	3 247	-	3 247	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 247	3 247
quote part subvention	-	160 889	18 686	179 576	18 686	16 603	13 368	13 368	13 368	13 368	12 958	5 855	3 514	3 514	3 514	- 2 226	-	295 464	295 464
quote part subvention	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
refacturation	-	277 963	27 233	305 196	26 270	26 795	27 331	27 878	28 435	29 004	29 584	30 176	30 779	31 395	32 023	32 663	19 058	676 589	686 212
autres produits	-	7 992	-	7 992	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 992	7 992
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 290 625</b>	<b>2 434 948</b>	<b>208 962</b>	<b>2 643 910</b>	<b>207 766</b>	<b>207 022</b>	<b>205 141</b>	<b>206 510</b>	<b>207 894</b>	<b>209 293</b>	<b>210 298</b>	<b>204 625</b>	<b>203 731</b>	<b>205 194</b>	<b>206 673</b>	<b>202 429</b>	<b>119 387</b>	<b>5 239 873</b>	<b>5 248 453</b>
bail emphytéotique	300 000	143 855	13 601	157 456	13 669	13 738	13 806	13 875	13 945	14 014	14 085	14 155	14 226	14 297	14 368	14 440	14 512	340 587	344 141
charges locatives	-	148 851	664	149 515	100	102	104	106	108	110	113	115	117	120	122	124	74	150 930	148 851
entretien	-	57 901	15 908	73 809	9 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	302	-	-	-	-	90 111	67 203
assurances	-	13 366	1 132	14 497	695	709	723	737	752	767	782	798	814	830	847	864	507	24 321	36 484
honoraires	-	4 515	-	4 515	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 515	4 515
services bancaires	-	9 000	-	9 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 000	9 000
impôts	-	240 411	24 807	265 218	25 475	25 985	26 505	27 035	27 575	28 127	28 689	29 263	29 848	30 445	31 054	31 675	18 477	625 373	625 542
rémunération de liquidation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000	5 000	5 000
rémunération de gestion	197 438	75 301	9 783	85 084	9 769	9 817	9 867	9 916	9 965	10 015	10 065	10 116	10 166	10 217	10 268	10 320	6 020	211 605	211 542
charges financières	970 000	630 594	39 357	669 951	36 467	33 520	30 660	27 626	24 679	21 732	18 839	15 837	12 890	9 943	7 018	4 049	1 102	914 313	914 370
dotation aux amortissements	1 800 000	1 142 748	108 665	1 251 413	107 650	107 650	87 733	61 939	71 951	71 950	71 950	59 821	49 623	49 623	48 665	45 793	20 310	2 106 072	2 106 072
dotation aux provisions	-	134 855	-	134 855	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134 855	-	-
autres charges	-	2 148	-	2 148	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 148	2 148
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 267 438</b>	<b>2 599 246</b>	<b>213 917</b>	<b>2 813 164</b>	<b>202 824</b>	<b>192 520</b>	<b>170 397</b>	<b>142 234</b>	<b>149 975</b>	<b>147 716</b>	<b>145 524</b>	<b>131 105</b>	<b>117 987</b>	<b>115 476</b>	<b>112 343</b>	<b>107 265</b>	<b>- 68 852</b>	<b>4 479 678</b>	<b>4 470 570</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>23 188</b>	<b>-164 298</b>	<b>-4 955</b>	<b>-169 253</b>	<b>4 942</b>	<b>14 502</b>	<b>34 744</b>	<b>64 276</b>	<b>57 919</b>	<b>61 577</b>	<b>64 774</b>	<b>73 521</b>	<b>85 744</b>	<b>89 718</b>	<b>94 330</b>	<b>95 164</b>	<b>188 239</b>	<b>760 196</b>	<b>777 883</b>
Situation de trésorerie																			
situation de TVA	28 821	- 4 524	-	24 297	- 3 370	-	- 20 927	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
emprunts encaissés	1 660 000	-	-	1 660 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 660 000	1 660 000
subvention	295 464	-	-	295 464	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	295 464	295 464
dépôt	35 905	-	-	35 905	-	-	- 20 560	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 15 345	-	0
tiers clients	- 157 708	27 669	-	- 130 039	- 15 756	-	145 794	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
<b>TOTAL DES ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES</b>	<b>1 862 481</b>	<b>23 145</b>	<b>-</b>	<b>1 885 626</b>	<b>- 19 126</b>	<b>-</b>	<b>104 307</b>	<b>-</b>	<b>- 15 345</b>	<b>-</b>	<b>1 955 463</b>	<b>1 955 463</b>							
immobilisation	1 903 291	-	-	1 903 291	-	-	-	-	80 091	-	-	-	-	-	-	-	-	1 983 382	1 983 382
stock	29 441	-	-	29 441	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29 441	29 441
retraitements CAF	- 998 383	- 89 922	-	- 1 088 305	- 88 243	- 91 047	- 74 366	- 48 572	- 58 583	- 58 583	- 58 992	- 53 966	- 46 109	- 46 109	- 45 151	- 48 019	88 686	- 1 717 360	- 1 717 360
remboursement des emprunts	728 367	67 755	-	796 122	67 755	67 755	67 755	67 755	67 755	67 755	67 755	67 755	67 755	67 755	67 755	67 755	50 816	1 660 000	1 660 000
tiers fournisseurs	- 30 181	5 348	-	- 24 832	24 832	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES DECAISEMENTS TEMPORAIRES</b>	<b>1 632 535</b>	<b>- 16 819</b>	<b>-</b>	<b>1 615 716</b>	<b>4 344</b>	<b>- 23 292</b>	<b>- 6 610</b>	<b>19 183</b>	<b>89 263</b>	<b>9 172</b>	<b>8 763</b>	<b>13 789</b>	<b>21 646</b>	<b>21 646</b>	<b>22 604</b>	<b>19 736</b>	<b>139 503</b>	<b>1 955 462</b>	<b>1 955 462</b>
<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>	<b>65 648</b>	<b>35 009</b>	<b>100 657</b>	<b>82 129</b>	<b>119 923</b>	<b>265 584</b>	<b>310 677</b>	<b>279 333</b>	<b>331 737</b>	<b>387 749</b>	<b>447 481</b>	<b>511 579</b>	<b>579 651</b>	<b>651 377</b>	<b>726 805</b>	<b>760 196</b>	<b>760 196</b>	<b>760 196</b>	<b>760 196</b>