

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITE LOCALE – 2021
LAVAL AGGLOMERATION – LES BOZÉES – CENTRE D'APPELS

LAVAL AGGLOMERATION a confié, par convention publique d'aménagement de 25 ans, en 2003 à la SEM LAVAL MAYENNE AMENAGEMENTS la maîtrise d'ouvrage de la construction d'un ensemble commercial et tertiaire (3 510 m²) et la création d'un parking de 150 places sur la Zone d'Activités des Bozées à Laval. La partie commerciale a été vendue en 2005.

1 – RAPPEL DE L'OPERATION

• Réalisation de l'investissement :

- Coût investissement initial	3 319 454 €
- Valeur comptable de cession (local commercial)	<u>- 740 969 €</u>
- Valeur comptable de l'immobilisation	2 578 485 €
- Marge sur cession	1 503 631 €
- Subventions	90 927 €
- Financement par emprunts et avance remboursable	975 000 €
- Fonds propres LMA	8 927 €

En 2017, une dépense d'investissement pour 20 K€ a été comptabilisée en raison du remplacement de la terrasse.

• Financement

Trois prêts à taux variable, garantis à hauteur de 80% par la collectivité, ont été contractés courant 2007 pour un montant de 975 000 €.

Les prêts sont intégralement remboursés.

L'avance de 180 000 € accordée par la Région en 2006 a également été entièrement remboursée.

Une convention d'avance de trésorerie a été signée par LAVAL AGGLOMERATION et la SEM LMA en date du 24/07/2015.

Les modalités de remboursement initiale étaient les suivantes :

- Montant : 476 000 €
- Calendrier de remboursement :

- 60 K€ en 2016
- 80 K€ de 2017 à 2021
- 16 K€ en 2022

Un avenant à la convention a été signé en 2017 pour tenir compte des travaux de remplacement de la terrasse et de la franchise exceptionnelle accordée au locataire pour un montant total de 45 K€.

Le calendrier modifié de remboursement était le suivant :

- 60 K€ en 2016
- 45 K€ en 2017
- 80 K€ de 2018 à 2021
- 51 K€ en 2022

Un avenant 2 à la convention a été signé le 11 décembre 2020 pour prendre en compte l'insuffisance de trésorerie de l'opération en raison d'un décalage de trésorerie.

Le calendrier actuel de remboursement est le suivant :

- 60 K€ en 2016
- 45 K€ en 2017
- 80 K€ en 2018 et 2019
- 0 K€ en 2020
- 50 K€ en 2021
- 60 K€ en 2022
- 70 K€ en 2023
- 31 K€ en 2024

- Location

Le bâtiment, d'une valeur comptable de 2 578 485 € et d'une surface de 1 600 m², est loué à la société Téléperformance France. Le loyer s'est élevé pour 2021 à 88 404 € contre 99 265 €. Le loyer est révisé selon l'indice des loyers commerciaux.

- Risque de l'opération

Le risque financier est à la charge du concédant. Il est prévu à l'article 17.6 de la convention publique d'aménagement une participation de la collectivité à hauteur de 1 560 151 € HT, coût de l'opération d'aménagement. Cette participation est modifiable par avenant pour atteindre l'équilibre de l'opération.

- Gestion locative

Un avenant au bail commercial a été signé le 1^{er} juin 2015 pour renouvellement du bail à compter du 01/06/2015 jusqu'au 31/05/2024. Le nouveau loyer annuel s'établit à 93 538,80 €.

Un avenant 2 au bail a été conclu le 25 juillet 2017 pour acter la franchise de loyer de 15 K€ (6 mois) afin de permettre la réalisation de travaux de rafraîchissement de l'immeuble par le locataire.

En accord avec Laval Agglomération, un nouveau bail commercial a été conclu en date du 8 juin 2021 aux conditions suivantes :

- Prise d'effet : 1^{er} juin 2021
- Durée : 9 ans avec préavis de 6 mois pour le locataire
- Loyer annuel : 80 000 € HT

2 – EXERCICE 2021

- Gestion financière

- Résultat 2021	- 12 501 €
- Résultat cumulé au 31/12/2021	261 388 €
- Résultat au terme de la concession	136 275 €
- Trésorerie au 31/12/2021	73 263 €

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 des Bozées, la dépense d'assurance est désormais de 552 € contre 1 299 €. 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 taxe foncière pour 2021 s'élève à 21 170 €. Deux dégrèvements pour les années 2019 et 2020, obtenus en 2021, ont été imputés sur la taxe foncière 2021 soit une dépense finale de 16 958 €.

Le résultat de l'année 2021 reste négatif, les produits ne couvrant pas les charges.

La rémunération de gestion locative s'élève pour 2021 à 7 001 €.

La dotation aux amortissements s'élève à 82 995 € contre 117 638 € (composants amortis).

La trésorerie est positive de 73 K€ au terme de l'exercice car la collectivité n'a pas fait l'appel de remboursement de l'avance de trésorerie de 50 K€ pour l'année 2021 comme prévu dans la convention. Cet appel sera effectué en 2022.

3 – PREVISIONNEL / NOTE DE CONJONCTURE

Le résultat prévisionnel au terme de la concession a été revu à la hausse par rapport au CRAC 2020 car :

- Les loyers ont été ajustés en fonction du dernier indice ILC connu (+ 4.700 €)
- Le contrat avec le cabinet PILLIOT a permis de générer 6 K€ d'économie sur la durée restante de la concession

- L'ajustement de la taxe foncière (et deux dégrèvements obtenus pour les années 2019 et 2020 pour un montant global de 5 K€) améliore le résultat de 7 K€

Ainsi, au terme de l'opération en 2028, le résultat actualisé attendu est en progression (boni de 136 275 € contre 113 907 € en 2020), expliqué par les données et évolutions suivantes :

En produits

- Evolution des loyers : une baisse du loyer a été octroyée à compter du 01.06.2021. Le montant du loyer annuel fait l'objet d'une progression prudente annuelle estimée à 1%/an, correspondant à l'augmentation moyenne des indices observée les 5 dernières années
- La subvention est reprise annuellement sur le rythme de l'amortissement du bien (25 ans)

En charges

- Une dépense prévisionnelle de 5.000 €/an est positionnée jusqu'au terme de la concession pour faire face aux frais d'entretien et de maintenance liés au vieillissement du bâtiment.
- Les assurances et la taxe foncière font l'objet d'une évolution estimée à 2% par an
- La rémunération de liquidation fixée à la convention est inscrite pour 22 320 €
- La rémunération de gestion est prévue forfaitairement au contrat.
- Tous les frais d'exploitation y compris les éventuelles grosses réparations et les taxes foncières sont à la charge de la collectivité conformément à la convention. Il n'est pas prévu de provision pour grosses réparations

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

	Bilan prévisionnel	réalisations de 2004 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 jusqu'au 15/07/2028	CRAC 2021	CRAC 2020
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
loyers	1 560 151	1 137 518	88 404	1 225 922	81 500	82 315	83 138	83 970	84 809	85 657	45 762	1 773 074	1 768 374
participations	-	196 175	-	196 175	-	-	-	-	-	-	-	196 175	196 175
indemnité occupation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
cessions	1 465 000	1 503 631	-	1 503 631	-	-	-	-	-	-	-	1 503 631	1 503 631
quote part subvention	140 000	64 820	3 732	68 553	3 732	3 732	3 732	3 643	2 957	2 957	706	90 013	90 013
refacturation	-	50 831	3 234	54 065	3 455	3 524	3 595	3 666	3 740	3 815	2 038	77 897	73 343
autres produits	-	14 161	-	14 161	-	-	-	-	-	-	-	14 161	14 161
TOTAL DES PRODUITS	3 165 151	2 967 136	95 371	3 062 507	88 687	89 572	90 465	91 279	91 506	92 429	48 506	3 654 951	3 645 697
entretien	-	35 744	-	35 744	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	18 415	84 159	84 159
assurances	-	15 507	917	16 424	563	574	586	598	609	622	332	20 308	26 158
honoraires	-	26 606	-	26 606	-	-	-	-	-	-	-	26 606	26 606
services bancaires	-	1 005	-	1 005	-	-	-	-	-	-	-	1 005	1 005
impôts	-	281 377	16 958	298 335	21 593	22 025	22 466	22 915	23 373	23 841	12 737	447 286	454 550
rémunération de liquidation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 320	22 320	22 320
rémunération de gestion	160 151	90 493	7 001	97 494	7 141	7 284	7 430	7 579	7 731	7 886	17 609	160 154	160 154
charges financières	615 000	149 562	-	149 562	-	-	-	-	-	-	-	149 562	149 562
dotation aux amortissements	2 390 000	2 073 240	82 995	2 156 235	72 223	72 223	72 223	70 639	58 654	58 548	26 818	2 587 563	2 587 563
autres charges	-	19 713	-	19 713	-	-	-	-	-	-	-	19 713	19 713
TOTAL DES CHARGES	3 165 151	2 693 247	107 872	2 801 119	106 520	107 107	107 705	106 731	95 368	95 896	98 231	3 518 676	3 531 790
RESULTAT	-	273 889	- 12 501	261 388	-17 833	-17 535	-17 239	-15 452	-3 862	-3 468	-49 725	136 275	113 907
situation de trésorerie													
situation de TVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
emprunts encaissés	975 000	-	-	975 000	-	-	-	-	-	-	-	975 000	975 000
avance	476 000	-	-	476 000	-	-	-	-	-	-	-	476 000	476 000
subvention	90 013	-	-	90 013	-	-	-	-	-	-	-	90 013	90 013
dépôt	16 000	4 000	-	20 000	-	-	-	-	-	-	- 20 000	-	-
tiers clients	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES	1 557 013	4 000	-	1 561 013	-	-	-	-	-	-	- 20 000	1 541 013	1 541 013
immobilisation	2 587 562	-	-	2 587 562	-	-	-	-	-	-	-	2 587 562	2 587 562
retraitements CAF	- 1 999 162	- 79 263	-	- 2 078 425	- 68 491	- 68 491	- 68 491	- 66 996	- 55 697	- 55 591	- 35 370	- 2 497 550	- 2 497 550
remboursement des emprunts	975 000	-	-	975 000	-	-	-	-	-	-	-	975 000	975 000
remboursement avance	265 000	-	-	265 000	110 000	70 000	31 000	-	-	-	-	476 000	476 000
tiers fournisseurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES DECAISEMENTS TEMPORAIRES	1 828 400	- 79 263	-	1 749 137	41 509	1 509	- 37 491	- 66 996	- 55 697	- 55 591	- 35 370	1 541 012	1 541 012
SOLDE DE TRESORERIE	2 501	70 762	73 263	13 921	-5 124	15 127	66 672	118 507	170 630	136 276	136 275	136 275	113 907