

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE - 2021**  
**LAVAL AGGLOMERATION - LA LICORNE**  
**HOTEL D'ENTREPRISES INNOVANTES AUX POMMERAIES**

Laval Agglomération a confié, par concession de travaux publics d'une durée de 22,5 ans le 30 août 2012 et son avenant du 10 mars 2015, à la SEM Laval Mayenne Aménagements le financement, la construction et l'exploitation d'un hôtel d'entreprises innovantes et de cellules commerciales aux Pommeraies à Laval.

**1 - RAPPEL DE L'OPERATION**

• Réalisation de l'investissement

	Estimé	Réal
- Cout investissement	4 550 000 €	4 401 001 €
- Subventions	1 316 653 €	1 294 479 €
- Financement par emprunts	3 233 347 €	3 084 000 €
- Fonds propres		22 522 €

Le programme envisagé par Laval Agglomération comprend plusieurs typologies d'espaces regroupés dans un bâtiment en R+3. Le programme actualisé couvre 1 656 m<sup>2</sup> utiles pour une SHON de 2 135 m<sup>2</sup>.

LMA se rémunère sur l'exploitation de l'hôtel d'entreprises innovantes et des cellules commerciales :

- La gestion locative avec un loyer mensuel évalué en t0 à 12 € HT/m<sup>2</sup> en tertiaire et à 8 € HT/m<sup>2</sup> pour les commerces
- La gestion des salles de réunion
- L'entretien et la récupération des charges auprès des locataires
- D'autres services optionnels

• Financement

L'investissement a été financé par :

- Des emprunts
  - 1 542 000 € auprès du crédit agricole (TEC 10 ans + 1.25%, 20 ans) dont 50% sont garantis par Laval Agglomération (délibération du 23 novembre 2015)
    - Contrat signé le 17 novembre 2015

- 1 542 000 € auprès de la Caisse des dépôts (livret A + 0,60%, 18 ans) dont 50% sont garantis par Laval Agglomération (délibération du 23 novembre 2015) et 50% par une hypothèque conventionnelle de premier rang :

- Contrat signé le 3 novembre 2016
  - Des subventions de 900 K€ pour le Conseil Régional (convention signée le 13 avril 2013)
  - 100 K€ pour le Conseil Départemental (convention signée le 22 juillet 2015)
  - 194 K€ pour l'ANRU (avenant à la convention signé le 6 novembre 2014)
  - Une subvention d'investissement de 100 K€ versée par Laval Agglomération le 2 juillet 2015

- Location

LMA aura, en lien avec Laval Mayenne Technopole et Laval Economie, la charge de rechercher les locataires, d'établir et gérer les contrats de location, percevoir les loyers ainsi que les charges locatives, recouvrer les impayés...

Afin de tenir compte de la montée en charge progressive des loyers les 3 premières années d'exploitation, Laval Agglomération a contribué de façon dégressive aux recettes de LMA.

En outre, Laval Agglomération verse à LMA avant le 30/06 de chaque année une participation forfaitaire de 42 500 €.

- Juridique

Un bail emphytéotique a été conclu avec Laval Agglomération le 13 novembre 2015.

Un avenant n°1 à la concession a été signé le 10 mars 2015 pour intégrer les modifications de programme demandées par Laval Agglomération.

Un avenant n°2 à la concession et au bail emphytéotique a été signé le 24 mai 2018 pour permettre, à l'issue de la concession, la reprise des baux par Laval Agglomération.

Un avenant n°3 à la concession a été signé le 11 juin 2021, lequel a pour objet de corriger les erreurs matérielles et les imprécisions entre les différents articles régissant la rémunération du concessionnaire et les participations du Concédant. Cet avenant est sans impact sur le mode de rémunération du concessionnaire, ni sur le montant des participations.

La SEM a engagé un contentieux envers SOCIATAX pour non-paiement des loyers. Par jugement du tribunal judiciaire de Laval en date du 29 juin 2020, Sociatix a été condamnée à verser l'intégralité de la créance constatée par la SEM Laval Mayenne Aménagements ainsi qu'aux dépens.

Sociatix a interjeté appel de ce jugement devant la Cour d'Appel d'Angers. La procédure est toujours en cours au 31.12.2021.

## **2 - EXERCICE 2021**

- Rapport technique

Les dépenses d'entretien courant pour 9 K€ comptabilisées en 2021 comprennent :

- Entretien courant (fuite d'eau, dépannage interphonie, lame terrasse, signalétique...)
- Démontage et remontage double frein de l'ascenseur : 1 592 €
- Création d'une porte : 2 683 €

- Financement

Le capital restant dû sur les prêts est au 31/12/2021 :

- Crédit Agricole : 1 217 K€
- Caisse des Dépôts et consignations : 1 149 K€

- Commercialisation

Plusieurs locataires ont quitté les locaux en 2021 (EFFET PAPILLON, CHC DESIGN, SYSTEM B et HAKAMAE).

De nouveaux locataires sont arrivés :

- CRYPTELITE (bail professionnel du 30.08.2021)
- HOLBERTON (bail civil de courte durée du 01.04.2021)
- LAB LAB (bail professionnel du 20.04.2021)
- Atelier BAILLEUX (bail professionnel du 30.11.2021)
- INOD a pris un nouveau bureau (avenant 4 au bail professionnel du 23.03.2021)
- PRODIGE R (bail professionnel en date du 15 décembre 2021).

Au 31/12/2021, le taux de remplissage est le suivant :

rez-de-chaussée	local	locataire	surface (m <sup>2</sup> )	date entrée	date sortie
	place du village	libre	45,00		
	pharma	LEGAULT	218,00		
	CM1	libre	22,00		
	CM2	STAICU	42,00		
	IDE1	TORCHANI	30,00		
	IDE2	ESSAYED	22,00		
	total		379,00		

R+1	local	locataire	surface (m <sup>2</sup> )	date entrée	date sortie
	100a	EFFET PAPILLON	17,10		30/04/2021
	100b	EFFET PAPILLON	21,00		30/04/2021
	100a	libre	17,10		
	100b	libre	21,00		
	101	libre	56,20		

102	VILLAGE BY CA	31,80	01/01/2021	
103	CHC DESIGN	31,80		28/02/2021
103	libre	31,80		
103	INOD	31,80	01/04/2021	
104	libre	55,80		
105a	INOD	25,60		31/03/2021
105b	INOD	15,50		31/03/2021
105a	libre	25,60		
105b	libre	15,50		
105a	CRYPELITE	25,60	01/09/2021	
105b	CRYPELITE	15,50	01/09/2021	
106a	VILLAGE BY CA	24,00	22/06/2018	
106b	VILLAGE BY CA	18,70	22/06/2018	
107	VILLAGE BY CA	57,00	22/06/2018	
108	VILLAGE BY CA	29,80	22/06/2018	
109	VILLAGE BY CA	29,80	22/06/2018	
total		414,10		
R+2				
lo <sup>2</sup> cal	locataire	surface (m <sup>2</sup> )	date entrée	date sortie
200a	libre	17,10		
200b	libre	21,00		
200a	PRODIGE RH	17,10	18/01/2021	
200b	PRODIGE RH	21,00	18/01/2021	
201	libre	56,20		
202	libre	31,90		
203	libre	31,80		
201	HOLBERTON	56,20	01/04/2021	
202	HOLBERTON	31,90	01/04/2021	
203	HOLBERTON	31,80	01/04/2021	
204	ON-X	55,80	01/08/2018	
205a	libre	25,60		
205a	LAB LAB	25,60	01/05/2021	
205b	SHORTWAYS	15,50	01/10/2020	
206a	SHORTWAYS	24,00		
206b	SHORTWAYS	21,60		
207	libre	54,10		
208	HAKAMAE	29,80		30/06/2021
208	libre	29,80		
209	libre	29,90		
209	HOLBERTON	29,90	01/04/2021	
210	RAZEL WATER	55,70	01/10/2020	
total		499,80		

R+3				
local	locataire	surface (m <sup>2</sup> )	date entrée	date sortie
300a	EVERIAL	16,80		
300b	EVERIAL	21,00		
301	SYSTEM B	56,00		31/08/2021
301	libre	56,00		
301	AT BAILLEUX	56,00	23/11/2021	
total		93,80		

Ce qui représente **un taux d'occupation de 82 %**.

Les salles de réunion ont été louées en 2021 à 20 reprises pour des revenus de 3 960 €.

Trois redevances de domiciliation de boîtes aux lettres sont inscrites pour 1 800 €.

- Données financières 2021

### **Compte rendu financier**

Les revenus locatifs, tous confondus, s'élevaient à 121 161 € contre 97 492 € en 2020.

Conformément à la convention, il est prévu une participation annuelle de 42 500 € de la collectivité.

Les charges locatives (44 874 €) et la taxe foncière pour l'ensemble du bâtiment (26 998 €) sont refacturées aux locataires présents. Le reste à charge des refacturations 2021 pour la SEM LMA est de 21 K€ soit une refacturation de 51 K€. Cependant il figure dans le CRACL 2021 un montant de 22 871 €. L'écart de 28 K€ correspond à la régularisation de la refacturation des charges 2020 (trop comptabilisé dans les comptes 2020 par rapport à la facturation réelle).

Les autres charges comprennent principalement des honoraires de contrôle SOCOTEC:

Une provision a été constatée pour les créances des locataires HAKAMAE et ATLANTIC SANTE pour 9K€.

Les produits (loyers et participations du concédant) ne permettent pas de couvrir l'ensemble des charges.

La trésorerie de l'année 2021 s'est dégradée par rapport à l'année dernière et s'explique, entre autres, par les éléments suivants :

- Le taux d'occupation en dessous des prévisions
- Travaux d'entretien et autres charges,
- Refacturations des charges locatives 2021 en cours
- Créances SOCIATAX, EON, HAKAMAE et ATLANTIC SANTE en litige pour 32 K€ (procédures et régularisation en cours)

synthèse

- Résultat 2021	- 116 007 €
- Résultat cumulé au 31/12/2021	- 402 455 €
- Résultat prévisionnel au terme de la concession	4 809 €
- Trésorerie au 31/12/2021	- 314 453 €

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

Au terme de l'opération en 2036, le résultat actualisé attendu est en baisse (5 K€ contre 82 K€) expliqué par les données et évolutions suivantes :

En produits

- L'année 2022 est inscrite avec les données connues au moment de l'établissement du CRACL soit un taux d'occupation à 82% et non 90%
- Les loyers des boites aux lettres ont été positionnés jusqu'à la fin de la concession
- Baisse des revenus locatifs tous confondus au final : le montant du loyer annuel estimé avec une occupation à 90% fait l'objet d'une progression annuelle de 1%
- Les loyers tertiaires sont inscrits pour 144€/HT/an et les loyers du pôle santé pour 96€/HT/an. Les loyers tertiaires et pôle santé sont désormais comptabilisés sur une seule ligne en comptabilité.
- La contribution pour la montée en charge progressive d'occupation des locaux appelée à la collectivité est de 257 K€ (ajustement de 12 K€ sur 2020)
- La location de la salle de réunion a été revue à 3 000 € par an,
- La redevance de la collectivité figure à hauteur de 42 500 € par an sur une durée d'exploitation de 20 ans augmentée de la participation de 21 K€ de 2020
- Les autres produits pour 39 K€ comprennent des dépenses d'investissement initialement prévues non réalisées
- Les subventions sont reprises annuellement suivant la cadence de l'amortissement du bien,

En charges

- La redevance du bail emphytéotique est inscrite pour 150 € par an,
- Une dépense totale d'entretien de 200 000 € a été positionnée,
- Les charges locatives annuelles font l'objet d'une évolution annuelle de 2% et sont refacturées au taux d'occupation estimé (80% pour 2022 et 90% pour les années suivantes),
- Les impôts fonciers inscrits font l'objet d'une progression annuelle de 2%.
- Les autres charges comprennent les frais de recouvrement des créances pour 5 257 €
- La ligne assurance DO est positionnée pour 39 922 € (étalé par dixième restant à courir : 3 992 € / an / 10 ans)
- Le dénouement des créances douteuses a été positionné en 2024
- Les charges financières positionnées pour 568 K€ pour un emprunt global de 3 084 K€ sont revues à la hausse (601 K€) pour tenir compte de la hausse du livret A et du TEC 5.

## **Perspectives**

Les perspectives de commercialisation pour l'exercice 2022 sont intéressantes, plusieurs acteurs ayant sollicité des propositions pour intégrer l'ensemble immobilier. En particulier, Holberton School souhaite louer des bureaux supplémentaires à savoir le bureau 208 à compter du mois de mars 2022 et le bureau 207 à compter de septembre 2022. La société Effet Papillon souhaite réintégrer le bâtiment en louant le bureau 101 à compter de mai 2022.

Le Village souhaite occuper le bureau 100 à compter du mois de mars 2022.

Néanmoins, le résultat à terminaison reste fragile. Des actions devront être entreprises pour l'améliorer (location événementielle des salles de réunion...).

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	réalisations de 2015 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 31/12/2034	prévision 31/12/2035	prévision 31/12/2036	CRAC 2021	CRAC 2020	
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	
loyers	2 914 101	308 660	121 161	429 820	137 881	165 111	166 762	168 430	170 114	171 815	173 533	175 268	177 021	178 791	180 579	182 385	184 209	186 051	187 911	3 035 682	3 072 418
loyer salle réunion	39 000	8 501	3 960	12 461	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	57 461	40 501
loyer boîte aux lettres	-	-	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	28 800	-
loyer pôle santé	730 752	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
participations collectivités	850 000	197 967	42 500	240 467	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	35 533	871 000	871 000
contribution p/montée en charge	-	257 384	-	257 384	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	257 384	257 384
quote part subvention	1 316 653	286 995	68 879	355 874	68 879	68 879	68 879	68 879	68 879	68 879	68 879	68 879	68 879	65 938	62 037	62 037	62 037	62 037	4 607	1 294 478	1 294 478
refacturation	-	143 003	22 871	165 874	58 648	67 298	68 644	70 017	71 417	72 846	74 303	75 789	77 305	78 851	80 428	82 036	83 677	85 351	87 058	1 299 540	1 260 249
autres produits	-	39 106	505	39 611	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39 611	39 106
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>5 850 506</b>	<b>1 241 616</b>	<b>261 675</b>	<b>1 503 291</b>	<b>312 708</b>	<b>348 588</b>	<b>351 585</b>	<b>354 626</b>	<b>357 710</b>	<b>360 840</b>	<b>364 015</b>	<b>367 236</b>	<b>370 505</b>	<b>370 880</b>	<b>370 344</b>	<b>373 759</b>	<b>377 223</b>	<b>380 739</b>	<b>319 909</b>	<b>6 883 956</b>	<b>6 835 137</b>
loyer bail emphytéotique	3 000	1 250	150	1 400	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	3 650	3 650
entretien	200 000	46 736	9 290	56 026	1 000	5 000	5 000	5 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	27 974	200 000	200 000
menu et gros entretien	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
charges locatives	99 198	156 675	44 874	201 549	45 772	46 687	47 621	48 573	49 545	50 536	51 546	52 577	53 629	54 701	55 795	56 911	58 050	59 211	60 395	993 098	917 157
impôts	55 048	86 107	26 998	113 105	27 538	28 089	28 650	29 224	29 808	30 404	31 012	31 632	32 265	32 910	33 569	34 240	34 925	35 623	36 336	589 331	574 454
autres charges	-	5 257	3 554	8 811	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 811	5 257
assurance DO	39 922	16 302	3 992	20 294	3 992	3 992	3 992	3 992	3 659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39 922	39 922
rémunération de liquidation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rémunération de gestion	221 031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
perte sur créance	-	5 014	-	5 014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 014	5 014
charges financières	707 307	207 069	40 504	247 573	38 477	41 381	38 528	35 621	32 658	32 940	29 350	25 738	22 104	18 447	14 766	11 062	7 333	3 581	1 377	600 937	568 921
dotation aux amortissements	4 360 078	992 653	239 643	1 232 296	239 403	238 117	237 792	237 792	237 507	236 083	233 602	233 270	233 270	223 005	171 703	171 703	171 703	171 703	169 433	4 438 384	4 438 384
dotation aux provisions	-	11 000	8 678	19 678	-	-	19 678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5 682 584</b>	<b>1 528 063</b>	<b>377 683</b>	<b>1 905 746</b>	<b>356 332</b>	<b>363 415</b>	<b>342 056</b>	<b>360 352</b>	<b>363 327</b>	<b>360 113</b>	<b>355 661</b>	<b>353 369</b>	<b>351 418</b>	<b>339 213</b>	<b>285 983</b>	<b>284 066</b>	<b>282 161</b>	<b>280 268</b>	<b>295 665</b>	<b>6 879 147</b>	<b>6 752 760</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>167 922</b>	<b>- 286 448</b>	<b>- 116 007</b>	<b>-402 455</b>	<b>-43 625</b>	<b>-14 827</b>	<b>9 529</b>	<b>-5 727</b>	<b>-5 617</b>	<b>726</b>	<b>8 354</b>	<b>13 868</b>	<b>19 086</b>	<b>31 667</b>	<b>84 361</b>	<b>89 692</b>	<b>95 062</b>	<b>100 471</b>	<b>24 244</b>	<b>4 809</b>	<b>82 377</b>
<b>Situation de trésorerie</b>																					
situation de TVA	16 212	- 6 514	9 698	- 5 762	-	- 3 936	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
emprunts encaissés	3 742 000	-	3 742 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 742 000	3 742 000
subvention	1 294 479	-	1 294 479	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 294 479	1 294 479
dépôt	12 753	2 318	15 071	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 071	-	-
tiers clients	- 98 801	42 994	- 55 807	32 193	-	23 614	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>TOTAL DES ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES</b>	<b>4 966 643</b>	<b>38 798</b>	<b>5 005 442</b>	<b>26 431</b>	<b>-</b>	<b>19 678</b>	<b>-</b>	<b>- 15 071</b>	<b>5 036 479</b>	<b>5 036 479</b>											
immobilisation	4 438 384	-	4 438 384	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 438 384	4 438 384
retraitements CAF	- 723 169	- 174 069	- 902 251	- 164 372	- 169 238	- 149 235	- 168 913	- 168 629	- 167 205	- 164 723	- 164 392	- 164 392	- 157 067	- 109 666	- 109 666	- 109 666	- 109 666	- 109 666	- 164 826	- 3 143 906	- 3 143 906
remboursement des emprunts	1 226 686	149 715	1 376 401	152 101	152 227	155 079	157 986	160 949	172 045	173 431	174 839	176 270	177 724	179 201	180 701	182 226	85 410	85 410	85 410	3 742 000	3 742 000
tiers fournisseurs	- 16 007	20 913	4 906	- 4 906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES DECAISEMENTS TEMPORAIRES</b>	<b>4 925 894</b>	<b>- 3 440</b>	<b>4 917 440</b>	<b>- 17 177</b>	<b>- 17 011</b>	<b>5 844</b>	<b>- 10 927</b>	<b>- 7 679</b>	<b>4 840</b>	<b>8 708</b>	<b>10 447</b>	<b>11 878</b>	<b>20 657</b>	<b>69 535</b>	<b>71 035</b>	<b>72 560</b>	<b>- 24 255</b>	<b>- 79 416</b>	<b>5 036 478</b>	<b>5 036 478</b>	
<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>	<b>- 245 698</b>	<b>- 73 769</b>	<b>-314 453</b>	<b>-314 470</b>	<b>-312 286</b>	<b>-288 923</b>	<b>-283 723</b>	<b>-281 661</b>	<b>-285 775</b>	<b>-286 129</b>	<b>-282 709</b>	<b>-275 501</b>	<b>-264 491</b>	<b>-249 664</b>	<b>-231 008</b>	<b>-208 506</b>	<b>-83 779</b>	<b>4 809</b>	<b>4 809</b>	<b>4 809</b>	<b>4 809</b>