

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITE LOCALE – 2021
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.

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.

Fin 2021, le capital restant dû tous prêts confondus s'élève à 728 K€.

- Location

Le bâtiment est loué à SNC COSEL (groupe CORIOLIS) depuis le mois de juin 2009 sur la base d'un loyer annuel de 67,50 € HT/m² pour une surface de 2 057,50 m² et révisable selon l'indice des loyers commerciaux.

Par voie d'huissier en date du 20 décembre 2019, la société COSEL a informé la SEM Laval Mayenne Aménagements de la résiliation du bail commercial, avec une prise d'effet au 30 juin 2020 car elle souhaitait regrouper l'ensemble de ses activités au sein de l'ensemble immobilier situé au sein de la zone de Saint-Melaine. Le locataire a effectivement quitté les locaux le 1^{er} octobre 2020.

Le locataire a procédé au versement de l'ensemble des loyers suspendus en 2020.

Au 31.12.2021, l'occupation des locaux est la suivante :

- Murat I : les locaux ont été vacants durant l'intégralité de l'exercice 2021.
Pour autant, la SEM LMA a commercialisé les locaux auprès de la société Bagage France Luxe, pour une mise à disposition des locaux prévue le 3 janvier 2022.
- Murat II : les locaux sont temporairement occupés par Pôle Emploi, depuis février 2021, dans le cadre du redéploiement temporaire d'une partie des agences du Quartier Ferrié rendue nécessaire en raison du sinistre affectant une partie de la couverture de l'agence.

La gestion de la copropriété est assurée par le cabinet Immo de France à Laval. Durant l'exercice 2021, les travaux de réfection d'une partie de la toiture ont été achevés.

L'entretien courant de l'ensemble immobilier, lequel est aujourd'hui dans un état important de vétusté (galerie,...), représente également une part significative du budget de la copropriété (15.300 € soit 11,5% du budget).

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

- Risque de l'opération

Le risque financier est à la charge du concessionnaire.

2 – EXERCICE 2021

- Compte rendu technique

Les dépenses d'entretien comprennent de :

- la signalétique
- des prestations de nettoyage
- des recherches de fuite
- des travaux suite au dégât des eaux

Dans le cadre du programme des travaux de réfection des toitures, des travaux ont été comptabilisés pour 10 563 € en 2021. Les travaux ont été réceptionnés durant l'exercice 2021.

- Compte rendu financier

- Résultat 2021	- 10 399 €
- Résultat cumulé au 31/12/2021	- 179 612 €
- Résultat au terme de la concession	397 951 €
- Trésorerie au 31/12/2021	- 196 447 €

Le résultat 2021 est amélioré par rapport au prévisionnel en raison du décalage des gros travaux d'entretien sur la période 2022-2023 (167 500 € x 2).

Les loyers appelés auprès de POLE EMPLOI se sont élevés à 38 839 € HT pour l'année 2021.

Les charges locatives et la taxe foncière ont été refacturées au locataire au prorata temporis pour 4 088 €.

La participation de la collectivité, comprenant loyers et charges 2021 non appelés, est positionnée pour 193 K€.

La rémunération de gestion 2021 s'est élevée à 2 796 €.

Les autres charges pour 6 259 € correspondent aux charges d'électricité de la période.

Les recettes couvrent l'ensemble des charges (frais de redevance du bail emphytéotique (13 K€), les échéances d'emprunt (120 K€), la rémunération de LMA (3 K€...)).

La situation de la trésorerie est dégradée sur l'exercice en raison du décalage de versement de la participation de la collectivité (participations 2020 et 2021 d'un montant de 250 K€ versées en 2022).

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.

3 – PREVISIONNEL/NOTE DE CONJONCTURE

Au terme de l'opération en 2033, le résultat actualisé attendu est stable (+ 397 K€).

En produits

- Progression des loyers de 0,5%/an. Il est considéré que le bâtiment sera occupé à 100% à compter du 01.07.2022. La vacance du 1^{er} semestre 2022 est compensée par une participation de la collectivité pour 112 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

La société Bagage France Luxe loue le site Murat 1 pour une durée ferme allant du 3 janvier 2022 au 2 janvier 2024. Cette location est temporaire, dans l'attente de la livraison d'un ensemble immobilier en cours de construction par le locataire.

En parallèle, la société a engagé des discussions avec différents prospects pour la location du site Murat 1, pour une prise d'effet durant l'exercice 2024.

Pour le site Murat 2, des discussions sont également en cours avec un prospect, avec pour objectif une mise à disposition des locaux durant le second semestre de l'année 2022.

En second lieu, le Compte-Rendu annuel de l'exercice 2020 indique que la trésorerie de l'opération ne permet 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.

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.

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 locative

	Bilan prévisionnel 2008	réalisations	réalisations	réalisations	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	CRAC 2021	CRAC 2020
		de 2007 au 31/12/2020	2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	prévision jusqu'au 22/09/2033		
		€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT		
loyers	3 472 031	1 665 348	38 839	1 704 187	79 449	159 692	160 490	161 293	162 099	162 910	163 724	164 543	165 366	166 193	167 024	121 870	3 538 840	3 658 504
participations	150 000	304 837	193 529	498 367	112 918	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	611 284	416 088
indemnité occupation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quote part subvention	140 000	228 011	22 754	250 765	22 754	16 775	7 493	7 493	7 493	7 493	6 530	5 035	5 035	5 035	5 035	3 062	350 000	350 000
refacturation	-	649 803	4 088	653 891	33 469	67 636	68 348	69 075	69 817	70 573	71 345	72 132	72 934	73 753	74 588	55 236	1 452 797	1 475 704
autres produits	-	42 245	574	42 819	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42 819	42 245
TOTAL DES PRODUITS	3 762 031	2 890 245	259 783	3 150 028	248 589	244 103	236 332	237 862	239 410	240 977	241 599	241 710	243 335	244 981	246 647	180 168	5 995 740	5 942 541
baux emphytéotiques	300 000	156 616	13 686	170 302	13 755	13 823	13 893	13 962	14 032	14 102	14 172	14 243	14 315	14 386	14 458	10 549	335 992	333 354
charges locatives	-	268 418	33 071	301 489	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	23 698	677 186	612 412
entretien	-	23 130	4 483	27 613	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 357	39 970	36 487
gros entretien	-	23 185	10 563	33 748	111 667	223 333	-	-	-	-	89 252	-	-	-	-	-	458 000	458 000
honoraires	-	1 147	-	1 147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 147	1 147
services bancaires	-	6 400	-	6 400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 400	6 400
impôts	-	409 005	34 252	443 257	34 937	35 636	36 348	37 075	37 817	38 573	39 345	40 132	40 934	41 753	42 588	31 538	899 934	922 318
rémunération de liquidation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rémunération de gestion	249 153	119 751	2 796	122 547	5 720	11 498	11 555	11 613	11 671	11 730	11 788	11 847	11 906	11 966	12 026	8 775	254 642	263 258
charges financières	967 000	492 980	23 007	515 987	20 897	18 004	15 580	13 524	11 448	9 309	7 123	5 626	4 623	2 530	1 478	429	626 558	626 734
dotation aux amortissements	2 219 576	1 540 766	145 561	1 686 327	145 561	118 275	61 560	41 391	35 750	35 750	31 667	25 465	25 465	25 465	25 469	18 992	2 277 137	2 277 136
dotation gros entretien	-	3 496	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
autres charges	-	16 858	6 259	23 117	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23 117	16 858
TOTAL DES CHARGES	3 735 729	3 059 458	270 183	3 329 640	365 537	453 569	171 936	150 566	143 718	142 464	226 347	130 313	130 243	129 100	129 019	95 338	5 597 790	5 551 810
RESULTAT	26 302	-169 213	-10 399	-179 612	-116 948	-209 466	64 396	87 296	95 691	98 512	15 252	111 397	113 092	115 881	117 628	84 831	397 951	390 731
Situation de trésorerie																		
situation de TVA	1 337	- 9 606	-	- 8 269	8 269	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
emprunts encaissés	1 723 040	-	-	1 723 040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 723 040
subvention	350 000	-	-	350 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350 000
dépôt	23 147	- 23 147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
tiers clients	- 132 193	- 118 160	-	- 250 353	250 353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES	1 965 331	- 150 913	-	1 814 418	258 622	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 073 040
immobilisations	2 277 136	-	-	2 277 136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 277 136
retraitements CAF	- 1 318 413	- 119 135	-	- 1 437 548	- 120 821	- 101 500	- 54 066	- 33 898	- 28 257	- 28 257	- 25 136	- 20 430	- 20 430	- 20 430	- 20 434	- 15 929	-	- 1 927 137
remboursement des emprunts	898 800	96 446	-	995 246	98 221	100 222	89 096	68 213	69 697	71 246	61 479	28 216	28 639	29 088	29 549	54 128	-	1 723 040
tiers fournisseurs	- 22 555	18 974	-	- 3 581	3 581	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES DECAISEMENTS TEMPORAIRES	1 834 968	- 3 715	-	1 831 253	- 19 019	- 1 278	35 030	34 315	41 440	42 989	36 343	7 786	8 209	8 658	9 115	38 199	-	2 073 040
SOLDE DE TRESORERIE	-38 850	- 157 597	-	-196 447	-35 754	-243 943	-214 576	-161 595	-107 344	-51 820	-72 910	30 700	135 583	242 806	351 319	397 951	397 951	-