

## **COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITE LOCALE – 2022** **LAVAL AGGLOMERATION – LES BOZÉES – CENTRE D’APPELS**

LAVAL AGGLOMERATION a confié à la SEM LAVAL MAYENNE AMENAGEMENTS, par convention publique d’aménagement de 25 ans, en 2003 la maîtrise d’ouvrage de la construction d’un ensemble commercial et tertiaire (3 510 m<sup>2</sup>) 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.

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

- Avenant n°1 en date du 25 janvier 2006 : Laval Agglomération a fixé les conditions dans lesquelles l’aménageur réalisera ses missions et précisé les conditions d’exercice du contrôle de l’opération par la personne publique,
- Avenants n°2 et 3 en date du 12 juillet 2010 : les Parties ont fixé le coût total de l’opération après travaux, arrêtée à la somme de 3 354 454 € HT,
- Avenant n°4 en date du 24 octobre 2013 : cet avenant emporte imputation forfaitaire de la somme de 5 000 € prévue à l’annexe « trésorerie prévisionnelle d’exploitation », laquelle est destinée à couvrir le coût d’intervention du concessionnaire pour la gestion locative de l’immeuble.

### **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, laquelle entraîne un décalage de la trésorerie disponible de l'opération au cours de l'exercice 2019.

De ce fait, 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
- Foncier - Etat des variations du patrimoine immobilier

Par acte authentique de vente en date du 17 mars 2004, Laval Agglomération a cédé à la SEM Laval Mayenne Aménagements les emprises nécessaires à la réalisation de ce projet (parcelles CD 032, ZD 211 et ZD 213).

Aucune modification n'a été réalisée durant l'exercice 2022.

- Location

Le bâtiment, d'une valeur comptable de 2 578 485 € et d'une surface de 1 600 m<sup>2</sup>, est loué à la société Téléperformance France. Le loyer est révisé selon l'indice des loyers commerciaux.

Un avenant au bail commercial a été signé le 1<sup>er</sup> 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 rafraichissement 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<sup>er</sup> juin 2021
- Durée : 9 ans avec préavis de 6 mois pour le locataire
- Loyer annuel : 80 000 € HT

- Acquisition - Cession

En application de l'article 15 de la concession d'aménagement, les constructions réalisées dans le cadre de la convention reviennent de plein droit dans le patrimoine de la collectivité dès leur achèvement.

À l'issue de la concession, la SEM Laval Mayenne Aménagements remettra les ouvrages à Laval Agglomération. Un acte authentique devra également être réalisé afin de transférer les emprises au Concédant.

Aucun autre cession ou acquisition n'a été réalisée durant l'exercice 2022.

- 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.

- Garantie

La collectivité a accordé sa garantie pour les financements demandés en début d'opération à hauteur de 80%, conformément à l'article 22 de la convention.

## **2 – EXERCICE 2022**

- Compte rendu technique

Il n'a pas été procédé à la mise en œuvre de gros travaux d'entretien ou de renouvellement durant l'exercice 2022.

- Compte rendu commercialisation

Néant.

- Compte rendu juridique

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

L'exécution du bail commercial s'est poursuivie sans sujet particulier (pas de sinistre, pas de difficulté de paiement pour le locataire,...).

En raison des évènements internationaux affectant de manière significative les coûts des matières premières et engendrant une forte inflation, la SEM LMA a contacté l'ensemble de ses locataires afin d'envisager un programme de réduction des consommations d'énergie électrique et/ou de gaz.

Cette démarche s'inscrit également dans le cadre de l'entrée en vigueur du décret tertiaire.

Par ailleurs, la SEM LMA est adhérente au groupement d'achat de Territoire Énergie Mayenne, lequel regroupe 140 acteurs publics et parapublics du territoire.

Le marché a été conclu en 2021, pour les exercices 2022 à 2024 et a permis de contraindre l'augmentation des tarifs de l'énergie durant l'exercice 2022.

- Compte rendu financier

○ Résultat 2022	- 14 127 €
○ Résultat cumulé au 31/12/2022	247 261 €
○ Résultat au terme de la concession	139 983 €
○ Trésorerie au 31/12/2022	17 626 €

Le loyer appelé auprès du locataire s'élève à 80 967 € pour 2022.

La reprise de la subvention, en corrélation avec la dotation aux amortissements, est de 3 732 €. La refacturation de la TEOM figure pour 3 056 €.

Une dépense de 2 250 € a été réalisée pour la création d'un skydome par l'entreprise PAUMARD. L'assurance multirisque est comptabilisée pour 598 €.

La taxe foncière pour 2022 s'élève à 19 671 € dont 3 056 € sont refacturés.

La rémunération de gestion locative, contractuelle, est inscrite pour 7 141 €.

La dotation aux amortissements s'élève à 72 223 € contre 82 995 € (composants amortis).

Le résultat de l'année 2022 reste négatif, les produits ne couvrant pas les charges.

La trésorerie de l'opération est positive de 18 K€ au terme de l'exercice après remboursement de l'avance de trésorerie 2021 et 2022 de 110 K€ sur l'année 2022.

Le résultat prévisionnel au terme de la concession est stable par rapport au CRAC 2021.

Ainsi, au terme de l'opération en 2028, le résultat actualisé attendu est un boni de 139 983 € (contre 136 275 € en 2021), 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),
- La refacturation de la TEOM est positionnée.

#### 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.
- **Production d'énergies renouvelables sur les parkings**

Enfin, en application de l'article 40 de la loi n°2023-1375 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1.500 mètres carrés devront être équipés, au moins sur la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

Sauf exception (caractéristiques techniques, contraintes environnementales,...), les parkings concernés faisant l'objet d'un contrat de concession doivent respecter cette obligation à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession ou de délégation ou de son renouvellement et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2028.

La SEM LMA a sollicité la réalisation d'une étude du potentiel de déploiement d'ombrières sur les parkings composant le patrimoine immobilier de la société, y compris pour les opérations en concession de travaux ou d'aménagement.

La société proposera à Laval Agglomération d'échanger en 2023 sur ce sujet afin d'envisager la possibilité de déployer ces ombrières avant l'expiration de la concession d'aménagement.

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

	<b>Bilan prévisionnel</b>	réalisations	réalisations	réalisations	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	<b>CRAC 2022</b>
	2003	de 2004 au 31/12/2021	2022	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	jusqu'au 15/07/2028	
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	
loyers	1 560 151	1 225 922	80 967	1 306 890	82 315	83 138	83 970	84 809	85 657	45 762	1 772 541
participations	-	196 175	-	196 175	-	-	-	-	-	-	196 175
indemnité occupation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
cessions	1 465 000	1 503 631	-	1 503 631	-	-	-	-	-	-	1 503 631
quote part subvention	140 000	68 553	3 732	72 285	3 732	3 732	3 643	2 957	2 957	706	90 013
refacturation	-	54 065	3 056	57 121	3 524	3 594	3 666	3 740	3 814	2 038	77 498
autres produits	-	14 161	-	14 161	-	-	-	-	-	-	14 161
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 165 151</b>	<b>3 062 507</b>	<b>87 756</b>	<b>3 150 263</b>	<b>89 571</b>	<b>90 465</b>	<b>91 279</b>	<b>91 506</b>	<b>92 429</b>	<b>48 506</b>	<b>3 654 019</b>
entretien	-	35 744	2 250	37 994	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	18 415	81 409
assurances	-	16 424	598	17 023	574	586	597	609	622	332	20 343
honoraires	-	26 606	-	26 606	-	-	-	-	-	-	26 606
services bancaires	-	1 005	-	1 005	-	-	-	-	-	-	1 005
impôts	-	298 335	19 671	318 006	22 025	22 465	22 915	23 373	23 840	12 737	445 361
rémunération de liquidation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 320	22 320
rémunération de gestion	160 151	97 494	7 141	104 635	7 284	7 430	7 579	7 731	7 886	17 609	160 154
charges financières	615 000	149 562	-	149 562	-	-	-	-	-	-	149 562
dotation aux amortissements	2 390 000	2 156 235	72 223	2 228 458	72 223	72 223	70 639	58 654	58 548	26 818	2 587 563
autres charges	-	19 713	-	19 713	-	-	-	-	-	-	19 713
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 165 151</b>	<b>2 801 119</b>	<b>101 883</b>	<b>2 903 002</b>	<b>107 106</b>	<b>107 704</b>	<b>106 731</b>	<b>95 367</b>	<b>95 896</b>	<b>98 231</b>	<b>3 514 036</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-</b>	<b>261 388</b>	<b>- 14 127</b>	<b>247 261</b>	<b>-17 535</b>	<b>-17 239</b>	<b>-15 451</b>	<b>-3 861</b>	<b>-3 467</b>	<b>-49 724</b>	<b>139 983</b>
<b>situation de trésorerie</b>											
situation de TVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
emprunts encaissés	975 000	-	-	975 000	-	-	-	-	-	-	975 000
avance	476 000	-	-	476 000	-	-	-	-	-	-	476 000
subvention	90 013	-	-	90 013	-	-	-	-	-	-	90 013
dépôt	20 000	-	-	20 000	-	-	-	-	-	20 000	-
tiers clients	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES</b>	<b>1 561 013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 561 013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 20 000</b>	<b>1 541 013</b>
immobilisation	2 587 562	-	-	2 587 562	-	-	-	-	-	-	2 587 562
retraitements CAF	- 2 078 425	- 68 490	-	- 2 146 915	- 68 491	- 68 491	- 66 996	- 55 697	- 55 591	- 35 370	- 2 497 549
remboursement des emprunts	975 000	-	-	975 000	-	-	-	-	-	-	975 000
remboursement avance	265 000	110 000	-	375 000	70 000	31 000	-	-	-	-	476 000
tiers fournisseurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES DECAISSEMENTS TEMPORAIRES</b>	<b>1 749 137</b>	<b>41 510</b>	<b>-</b>	<b>1 790 647</b>	<b>1 509</b>	<b>- 37 491</b>	<b>- 66 996</b>	<b>- 55 697</b>	<b>- 55 591</b>	<b>- 35 370</b>	<b>1 541 013</b>
<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>	<b>73 263</b>	<b>- 55 637</b>	<b>-</b>	<b>17 626</b>	<b>-1 418</b>	<b>18 834</b>	<b>70 378</b>	<b>122 214</b>	<b>174 338</b>	<b>139 983</b>	<b>139 983</b>