



AIDE À L'IMMOBILIER ÉCONOMIQUE FONDS TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- CONVENTION -

ENTRE

LAVAL AGGLOMÉRATION, ayant son siège 1 place du Général Ferrié – CS 60809 - 53008 LAVAL Cedex, représentée par son président dûment habilité par délibération du bureau communautaire en date du 18 septembre 2023

Ci-après dénommée le financeur,

ET

SCI LKS, dont le siège social se situe à se situe 60 rue Émile brault 53000 LAVAL LAVAL représentée par son co-gérant, Pierre SALMON

Ci-après dénommée l'entreprise bénéficiaire,

PRÉAMBULE

Par délibération du Conseil Communautaire du 28 novembre 2022, Laval Agglomération a arrêté les modalités de son soutien financier à la réalisation des projets immobiliers à vocation économique visant à la rénovation énergétique des bâtiments existants et/ou à l'installation d'équipement de production d'ENR destinés à l'autoconsommation.

La présente convention fixe le cadre des engagements des parties. Il est précisé que pour produire le moindre effet, cette convention devra avoir été préalablement validée par le bureau communautaire.

EXPOSE DES MOTIFS

4 associés sont à l'origine de ce projet de création de cabinet de kinésithérapie à Laval : le cabinet LKS. La SCI LKS a signé une promesse de vente le 06 décembre 2022 afin d'acquérir un local commercial situé 60 rue Émile Brault 53000 Laval (anciennement alternative pêche) pour en faire un futur cabinet de kinésithérapie : le cabinet LKS. Ils ont par la suite créé une société civile immobilière au nom de LKS ainsi qu'une société civile de moyen au nom de Laval Kiné Sport. L'acte de vente a été signé le 21 avril 2023.

L'activité principale de la structure sera une prestation de soin kinésithérapique, tirée d'une activité conventionnée. Ils spécialiseront leur patientèle dans la prise en charge de pathologies liées à la pratique sportive, et touchant essentiellement l'appareil musculo-squelettique.

Une activité secondaire sera également proposée, partiellement conventionnée ou non conventionnée, dans un but d'évaluation, de récupération ou d'amélioration des capacités physiques et fonctionnelles du patient / sportif.

Pour finir, les 4 associés attacheront de l'importance à la formation d'étudiants en masso-kinésithérapie.

Le marché

En comparaison à la démographie des kinésithérapeutes sur le territoire français, le département Mayennais se situe dans les 7 départements français détenant le moins de kinésithérapeutes pour 100 000 habitants. Le conseil départemental de l'Ordre des kinésithérapeutes compte 219 kinésithérapeutes en Mayenne en 2022, dont 121 libéraux. Il semble important de noter que 15% des kinésithérapeutes seront à la retraite dans 10 ans. En s'intéressant particulièrement à l'agglomération lavalloise, (34 communes soit 114340 habitants), le nombre de kinésithérapeutes de ce secteur est de 8,7 kinés pour 10 000 habitants en 2022. Ce chiffre est inférieur au curseur national, placé à 22 pour 10 000 habitants. Devant ce constat auquel s'ajoute le développement majeur de la sphère sportive sur le territoire mayennais (clubs, associations sportives, évènements), la demande de soin est réel.

Ressources humaines

4 associés, détenant pour chacun d'eux 25% des parts de chacune des sociétés.

Perspectives d'évolutions

Les associés envisagent de créer une structure ayant les capacités d'accueillir la patientèle de 10 kinésithérapeutes (volume, matériel, salle de soin, stationnement, etc.). Les futurs kinésithérapeutes qui intégreront la structure auront le statut d'assistant et détiendront leur propre patientèle.

Chiffres clés prévisionnels

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	2023		2024		2025	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CHIFFRE D'AFFAIRES	142 000	100,0	144 840	100,0	147 737	100,0
Ventes de marchandises	0		0		0	
- Coût d'achat des marchandises vendues	0		0		0	
- Variation de stocks	0		0		0	
Marge commerciale (a)	0		0		0	
Production vendue	142 000	100,0	144 840	100,0	147 737	100,0
+ Production stockée	0	0,0	0	0,0	0	0,0
+ Production immobilisée	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Production de l'exercice	142 000	100,0	144 840	100,0	147 737	100,0
- Achats de matières premières et approv.	0	0,0	0	0,0	0	0,0
- Variation de stocks	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Marge brute de production (b)	142 000	100,0	144 840	100,0	147 737	100,0
Marge brute globale (a+b)	142 000	100,0	144 840	100,0	147 737	100,0
- Autres achats et charge externes	36 735	25,9	36 960	25,5	37 699	25,5
Valeur ajoutée	105 265	74,1	107 880	74,5	110 038	74,5
+ Subvention virée au compte des résultat	0	0,0	0	0,0	0	0,0
- Impôts et taxes	7 782	5,5	7 830	5,4	7 878	5,3
- Rémunérations	4 625	3,3	4 718	3,3	4 812	3,3
- Charges sociales	20 050	14,1	20 081	13,9	20 113	13,6
Excédent brut d'exploitation	72 808	51,3	75 252	52,0	77 235	52,3
+ Autres produits d'exploitation	0	0,0	0	0,0	0	0,0
- Dotations aux amortissements et prov.	9 575	6,7	9 575	6,6	9 575	6,5
- Autres charges d'exploitation	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Résultat d'exploitation	63 233	44,5	65 677	45,3	67 660	45,6
+ Produits financiers	0	0,0	0	0,0	0	0,0
- Charges financières	1 439	1,0	1 237	0,9	1 030	0,7
Résultat courant avant impôt	61 794	43,5	64 440	44,5	66 630	45,1
+ Produits exceptionnels	0	0,0	0	0,0	0	0,0
- Charges exceptionnelles	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Résultat exceptionnel	0	0,0	0	0,0	0	0,0
- Impôt sur les bénéfices	0	0,0	0	0,0	0	0,0
RESULTAT NET	61 794	43,5	64 440	44,5	66 630	45,1

ETP : Equivalent Temps Plein

Présentation du projet

Rénovation énergétique d'un bâtiment

L'acquisition du terrain et des murs du local a fait l'objet d'un emprunt à hauteur de 470.000 euros. La partie travaux est budgétisée à 435.000 euros (Frais d'architecture, VMC, maçonnerie, menuiserie, plomberie, électricité, chauffage, toiture, isolation mur – plafond, cloisons massives et douches, etc.). Le montant total d'investissement est de 905 000 euros.

Le montant d'investissement à la rénovation énergétique s'élève à 174 459 € ; les travaux débuteront en juin 2023 pour s'achever en novembre 2023

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les caractéristiques de l'opération immobilière envisagée et de préciser le montant et les modalités d'octroi et d'utilisation de l'aide allouée par Laval Agglomération en vue d'apporter un soutien financier à la réalisation du projet porté SCI LKS.

Article 2 : DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Dans le cadre du présent projet immobilier,

SCI LKS s'engage à réaliser son projet immobilier, 60 rue Émile Brault 53000 LAVAL pour un montant total estimé de 174 459€ HT,

Article 3 : AIDE DE LAVAL AGGLOMÉRATION

Par délibération du bureau communautaire du 16 octobre 2023, Laval Agglomération s'engage à accompagner le projet immobilier de SCI LKS en lui allouant une aide à l'immobilier d'un montant global plafonné de 50 000 € correspondant à une intervention à un taux de 28,6%.

Le présent soutien financier de Laval Agglomération s'inscrit dans le strict respect des règles européennes régissant les aides aux entreprises situées en zone AFR;

Article 4 : MODALITÉS DE VERSEMENT DE L'AIDE

Le versement de la subvention interviendra en deux fois :

1- Un premier versement, 25 000 €, correspondant à 50 % de l'aide attribuée au vu d'une copie du contrat de prêt signé par l'établissement bancaire et l'entreprise, d'une copie de l'arrêté de permis de construire (si requis) et de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier ou à défaut d'une attestation de début de chantier laquelle devra, en tout état de cause, être postérieure à la date d'accusé réception du dossier.

2- Le versement du solde, 25 000 €, sur présentation :

- d'un document attestant l'achèvement des travaux (DACT ou à défaut attestation sur l'honneur),
- d'un état récapitulatif par lot des dépenses HT facturées et acquittées postérieurement à la date d'accusé réception du dossier par Laval Agglomération,

* État récapitulatif certifié par l'entreprise et le maître d'œuvre.

Dans tous les cas, si la réalisation du projet est d'un montant inférieur à la dépense subventionnable prévue dans la convention, le montant du solde sera calculé au prorata du montant HT réalisé.

Nota bene : *les factures justificatives transmises devront impérativement faire mention de la date et du moyen de paiement utilisé.*

Article 5 : CONDITIONS D'UTILISATION DE L'AIDE

Le bénéficiaire s'engage à utiliser l'aide attribuée par Laval Agglomération pour la seule réalisation des objectifs et des activités tels que définis dans la présente convention.

Il s'engage à ne pas employer tout ou partie de l'aide reçue de Laval Agglomération, en subventions à d'autres associations, sociétés, organismes ou œuvres (article 15 du décret-loi du 2 mai 1938) et à ce que cette aide ne puisse en aucun cas donner lieu à profit. Ils sont seuls responsables à l'égard des tiers, y compris pour les dommages de toute nature qui seraient causés à ceux-ci lors de l'exécution du programme.

Article 6 : MODALITÉS DE CONTRÔLE DE L'UTILISATION DE L'AIDE

Le financeur peut procéder à tout contrôle ou investigation qu'il juge utile, directement ou par des personnes ou organismes dûment mandatés par elle, pour s'assurer du respect des engagements par des bénéficiaires.

Le financeur se réserve le droit d'exercer un contrôle sur pièces et sur place, qui consiste en un examen de l'ensemble des pièces justificatives relatives au coût du programme subventionné.

Le bénéficiaire s'engage, pour l'exécution de l'article précédent, à donner au personnel du financeur ainsi qu'aux personnes mandatées par elle un droit d'accès approprié aux sites, locaux ou siège de l'organisme bénéficiaire.

Le bénéficiaire accepte que le financeur puisse contrôler l'utilisation qui a été faite de l'aide pendant toute la durée de la convention ainsi que pendant une période de 4 ans à compter du paiement du solde de l'aide.

Pendant la durée d'application de la convention, l'entreprise bénéficiaire de l'aide s'engage à informer le financeur de toute opération en capital affectant le contrôle par lui-même de l'entreprise ou des établissements impliqués dans la réalisation du programme aidé.

Article 7 : COMMUNICATION

Le bénéficiaire s'engage à faire état du soutien de Laval Agglomération à leur projet, sur tout document et dans le cadre de toute opération de communication liée au projet. Le bénéficiaire autorise Laval Agglomération et Laval Economie à faire état de son soutien au présent projet dans tout document et toute opération de communication.

Article 8 : MODALITÉS DE REMBOURSEMENT DE L'AIDE

En cas de réalisation partielle du programme prévu dans la convention, le financeur se réserve le droit de demander sous forme de titre exécutoire ou de déclaration de créance, le remboursement total ou partiel des sommes versées.

Article 9 : DURÉE DE LA CONVENTION

La convention prend effet à la date de sa signature et pour la durée des engagements associés au présent projet.

Le bénéficiaire s'engage aux fins de contrôle, à conserver toutes les pièces justificatives des dépenses effectuées dans le cadre de la présente convention pendant une durée de 4 ans à compter du paiement du solde de la subvention par le financeur.

Article 10 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des termes de la présente convention doit faire l'objet d'un avenant écrit entre les parties, conclu dans les mêmes formes et conditions que la présente convention.

Article 11 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect des obligations contractuelles résultant de la présente convention, le financeur se réserve le droit, après mise en demeure notifiée par lettre recommandée à l'entreprise restée infructueuse pendant 30 jours, de résilier la présente convention.

Le financeur pourra alors exiger le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées.

Les litiges qui pourraient survenir seront portés devant le Tribunal Administratif compétent.

Fait à LAVAL, en trois exemplaires, le

"Lu et Approuvé"
Pour **SCI LKS**
Son représentant légal,

"Lu et Approuvé"
Pour **Laval Agglomération**,
La Vice-Présidente,

Pierre SALMON

Nicole BOUILLON

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20230918-S07-BC-141-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/09/2023

Mise en ligne le : 27/09/2023