

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE - 2022
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.

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.

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 m² utiles pour une SHON de 2 135 m².

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/m² en tertiaire et à 8 € HT/m² 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
- Foncier

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

- Risque de l'opération

Le risque de financier est à la charge du concessionnaire.

- Garantie

La collectivité a accordé sa garantie pour le financement demandé à hauteur de 50%, conformément à la convention.

2 - EXERCICE 2022

- Compte rendu technique

Les dépenses d'entretien courant pour 8 K€ comptabilisées en 2022 comprennent :

- Entretien courant (ballon d'eau chaude, dépannage électricité, sécurisation serveur,...)
- Mise en place de stores : 1 346 €
- Remplacement des pompes de relevages : 3 619 €

- Compte rendu commercialisation

LAB LAB a quitté les locaux en 2022.

De nouveaux locataires sont arrivés :

- HOLBERTON a pris un nouveau bureau (avenant 1 au bail professionnel en date du 01/03/2022)
- EVERIAL a pris un nouveau bureau (bail professionnel en date du 01/06/2022)
- VILLAGE BY CA a pris un nouveau bureau (avenant 3 au bail professionnel en date du 01/09/2022)
- SHORTWAYS a pris un nouveau bureau (bail professionnel en date du 01/09/2022)
- ORTHOPODO LAVAL (bail professionnel en date du 01/11/2022)

Au 31/12/2022, le taux de remplissage est le suivant :

rez-de-chaussée				
local	locataire	surface (m²)	date entrée	date sortie
place du village	libre			
pharma	LEGAULT			
CM1	libre	22,00		31/10/2022
CM1	ORTHOPODO	22,00	01/11/2022	
CM2	STAICU	42,00		
IDE1	TORCHANI	30,00		
IDE2	ESSAYED	22,00		
total		116,00		

R+1				
local	locataire	surface (m²)	date entrée	date sortie
100a	libre	17,10		
100b	libre	21,00		
100a	VILLAGE BY CA	17,10	01/03/2022	
100b	VILLAGE BY CA	21,00	01/03/2022	
101	libre	56,20		30/04/2022
101	EFFET PAPILLON	56,20	01/05/2022	
102	VILLAGE BY CA	31,80	01/01/2021	
103	INOD	31,80	01/04/2021	
104	libre	55,80		
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	libre	29,80	22/06/2018	31/08/2022
109	VILLAGE BY CA	29,80	22/06/2018	28/02/2022
109	VILLAGE BY CA	29,80	01/09/2022	
total		414,10		

R+2				
local	locataire	surface (m²)	date entrée	date sortie
200a	PRODIGE RH	17,10	18/01/2021	
200b	PRODIGE RH	21,00	18/01/2021	
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	11/12/2022	
205a	LAB LAB	25,60	01/05/2021	10/12/2022
205b	SHORTWAYS	15,50	01/10/2020	31/08/2022
205b	libre	15,50	01/09/2022	
206a	SHORTWAYS	24,00		
206b	SHORTWAYS	21,60		
207	libre	54,10		31/08/2022
207	SHORTWAYS	54,10	01/09/2022	
208	libre	29,80		28/02/2022
208	HOLBERTON	29,80	01/03/2022	
209	HOLBERTON	29,90	01/04/2021	
210	RAZEL WATER	55,70	01/10/2020	
total		470,00		

R+3				
local	locataire	surface (m²)	date entrée	date sortie
300a	EVERIAL	16,80		
300b	EVERIAL	21,00		
301	libre	56,00		
301	EVERIAL	56,00	01/06/2022	
301	AT BAILLEUX	56,00	23/11/2021	30/04/2022

Ce qui représente **un taux d'occupation de 93,82 %**.

Les salles de réunion ont été louées en 2022 à 19 reprises pour des revenus de 4.412 €.

Trois redevances de domiciliation de boîtes aux lettres sont inscrites pour 1.800 €.

- Compte rendu juridique

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

La société assure la gestion locative avec l'ensemble des preneurs (avenants aux baux,...), ainsi que l'entretien de l'immeuble.

Pour la gestion de cet ensemble, plusieurs situations de loyers et charges impayées ont été constatées :

- **Sociatax**

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, Sociatax a été condamnée à verser l'intégralité de la créance constatée par la SEM Laval Mayenne Aménagements ainsi qu'aux dépens.

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

Le dossier est toujours en attente de jugement devant la Cour d'Appel d'Angers. Toutefois, la société a été informée du placement en liquidation judiciaire de l'entreprise par décision du Tribunal de commerce de Paris en date du 23 février 2023.

Une déclaration de créance a été déposée le 29 mars 2023.

- **Eon Reality**

La société EON REALITY a été placée en redressement judiciaire en date du 16/01/2019 puis en liquidation judiciaire le 24/06/2019. Une déclaration de créances a été faite auprès du mandataire judiciaire en charge du dossier. La procédure est toujours en cours.

Le liquidateur a informé le concessionnaire que la procédure de liquidation engagée devrait se prolonger dans le temps, en raison des échanges conduits entre les intervenants français et la société mère située aux États-Unis. De ce fait, cette procédure devrait se poursuivre au minimum jusqu'au mois de juin 2023.

Aucune information complémentaire sur l'état d'avancement de la procédure n'a été diffusée par le liquidateur au cours de l'exercice 2022.

- **Hakamae**

La société Hakamae a été locataire du bureau n°208 jusqu'au 30 juin 2021. En raison de difficultés économiques, le bail a été résilié et un échéancier de paiement a été mis en place pour les loyers impayés, lesquels représentent la somme de 6.439,16 €.

La société a toutefois souhaité conserver une adresse au sein de l'immeuble via un contrat de domiciliation en date du 1^{er} juillet 2021.

Malgré plusieurs relances, l'occupant n'a pas fait parvenir le règlement pour les sommes impayées. De ce fait, le contrat de domiciliation a été résilié, avec une prise d'effet le 14 janvier 2023.

▪ **BS Constructions**

La créance constatée auprès de la société BS Constructions pour la mise à disposition d'une boîte aux lettres au sein de l'immeuble a été régularisée durant les mois de mars et d'avril 2023.

• Compte rendu financier

○ Résultat 2022	- 20 276 €
○ Résultat cumulé au 31/12/2022	-422 731 €
○ Résultat prévisionnel au terme de la concession	28 809 €
○ Trésorerie au 31/12/2022	- 302 826 €

Les revenus locatifs, tous confondus, s'élèvent à 157 453 € contre 121 161 € en 2021.

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

Les autres produits pour 7 142 € concernent la reprise d'une provision constatée en 2016 dans le cadre du sinistre « résine » non réalisée.

Les charges locatives (41 770 €) et la taxe foncière pour l'ensemble du bâtiment (26 601 €) sont refacturées aux locataires présents. Le reste à charge des refacturations 2022 pour la SEM LMA est de 11 K€ soit une refacturation de 57 K€.

Une provision a été constatée pour les créances 2022 du locataire HAKAMAE pour 819 €.

En parallèle, une partie des provisions constituées en 2021 pour HAKAME et la totalité pour ATLANTIC SANTE ont pu être reprises suite au règlement des créances sur 2022 pour 3 089 € (solde - 2 271 € dans le tableau).

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

La trésorerie de l'année 2022 s'est améliorée par rapport à l'année dernière et s'explique, entre autres, par les éléments suivants :

- Le taux d'occupation en hausse
- Règlement d'une partie de la créances HAKAMAE et totalité de la créance ATLANTIC SANTE

Financement

Le capital restant dû sur les prêts est au 31/12/2022 :

- Crédit Agricole : 1 147K€
- Caisse des Dépôts et consignations : 1 066 K€

3 – PREVISIONNEL/NOTE DE CONJONCTURE

Au terme de l'opération en 2036, le résultat actualisé attendu est en légère amélioration (29 K€ contre 5 K€) :

En produits

- L'année 2023 est inscrite avec les données connues au moment de l'établissement du CRACL : 168 K€
- Les loyers des boîtes aux lettres ont été positionnés jusqu'à la fin de la concession
- Revenus locatifs stables : 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 à 90%,
- Les impôts fonciers inscrits font l'objet d'une progression annuelle de 2%.
- Les autres charges comprennent les frais de recouvrement des créances/honoraires pour 9 623 €
- 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 600 K€ pour un emprunt global de 3 084 K€ sont revues à la hausse (651 K€) pour tenir compte de la hausse du livret A (option prise sur les années 2023 à 2025 avec un taux à 3,60%) et du TEC 5.

Perspectives

Les perspectives de commercialisation pour l'exercice 2023 sont intéressantes, plusieurs acteurs ayant sollicité des propositions pour intégrer l'ensemble immobilier.

L'entreprise KOMODAL souhaite intégrer le Village by CA. Ainsi, il louera le bureau 205 a) et le Village s'agrandirait en prenant le bureau 104 à compter du mois de mars 2023.

D'autre part, EMERGITUDE souhaiterait disposer d'un bureau à compter du mois de mars 2023.

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

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

	Bilan	réalisations	réalisations	réalisations	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	CRAC 2022
	prévisionnel	de 2015 au 31/12/2021	2022	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	
	2012												
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ HT
loyers	2 914 101	429 820	151 241	581 061	168 000	169 680	171 377	173 091	174 821	187 432	189 307	191 200	3 092 228
loyer salle réunion	39 000	12 461	4 413	16 874	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	58 874
loyer boîte aux lettres	-	1 800	1 800	3 600	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	240 467	42 500	282 967	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	42 500	35 533	871 000
contribution p/montée en charge	-	257 384	-	257 384	-	-	-	-	-	-	-	-	257 384
quote part subvention	1 316 653	355 874	68 879	424 753	68 879	68 879	68 879	68 879	68 879	62 037	62 037	4 607	1 294 478
refacturation	-	165 874	56 643	222 516	63 519	64 790	66 085	67 407	68 755	78 978	80 558	82 169	1 237 168
autres produits	-	39 611	7 142	46 753	-	-	-	-	-	-	-	-	46 753
TOTAL DES PRODUITS	5 850 506	1 503 291	332 616	1 835 907	347 698	350 648	353 641	356 676	359 756	375 748	379 202	318 308	6 886 684
loyer bail emphytéotique	3 000	1 400	-	1 400	300	150	150	150	150	150	150	150	3 650
entretien	200 000	56 026	3 184	59 211	5 000	5 000	5 000	10 000	10 000	10 000	10 000	25 789	200 000
menu et gros entretien	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
charges locatives	99 198	201 549	41 770	243 319	42 901	43 759	44 634	45 527	46 438	53 342	54 409	55 497	928 620
impôts	55 048	113 105	26 601	139 706	27 676	28 229	28 794	29 370	29 957	34 411	35 099	35 801	581 796
autres charges	-	8 811	812	9 623	-	-	-	-	-	-	-	-	9 623
assurance DO	39 922	20 294	3 992	24 286	3 992	3 992	3 992	3 659	-	-	-	-	39 922
rémunération de liquidation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rémunération de gestion	221 031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
perte sur créance	-	5 014	-	5 014	-	-	-	-	-	-	-	-	5 014
charges financières	707 307	247 573	39 400	286 973	52 043	58 388	54 106	32 658	32 940	7 333	3 581	1 377	650 866
dotation aux amortissements	4 360 078	1 232 296	239 403	1 471 699	238 117	237 792	237 792	237 507	236 083	171 703	171 703	169 433	4 438 384
dotation aux provisions	-	19 678	- 2 271	17 407	-	- 17 407	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	5 682 584	1 905 746	352 892	2 258 638	370 029	359 904	374 468	358 871	355 568	276 940	274 943	288 048	6 857 875
RESULTAT	167 922	- 402 455	- 20 276	-422 731	-22 331	-9 255	-20 827	-2 195	4 187	98 808	104 259	30 260	28 809
Situation de trésorerie													
situation de TVA	9 698	- 953	8 745	- 4 809	- 3 936	-	-	-	-	-	-	-	0
emprunts encaissés	3 742 000	-	3 742 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 742 000
subvention	1 294 479	-	1 294 479	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 294 479
dépôt	15 071	3 680	18 752	-	-	-	-	-	-	-	-	18 752	-
tiers clients	- 55 807	19 462	- 36 345	12 731	23 614	-	-	-	-	-	-	-	- 0
TOTAL DES ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES	5 005 442	22 189	5 027 631	7 922	19 678	-	-	-	-	-	-	- 18 752	5 036 479
immobilisation	4 438 384	-	4 438 384	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 438 384
retraitements CAF	- 902 251	- 164 161	- 1 071 427	- 162 164	- 151 506	- 168 913	- 168 629	- 167 205	- 109 666	- 109 666	- 164 826	- 164 826	- 3 143 906
remboursement des emprunts	1 376 401	152 101	1 528 502	147 776	147 372	151 654	179 439	172 045	182 226	85 410	85 410	85 410	3 742 000
tiers fournisseurs	4 906	7 361	12 266	- 12 266	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES DECAISSEMENTS TEMPORAIRES	4 917 440	- 4 700	4 907 726	- 26 653	- 4 134	- 17 260	10 811	4 840	72 560	- 24 255	- 79 416	5 036 478	5 036 478
SOLDE DE TRESORERIE	- 314 453	6 614	-302 826	-290 581	-276 024	-279 592	-292 597	-293 250	-190 629	-62 115	28 810	28 810	28 810