

SÉANCE ORDINAIRE

SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2022

Présidence de M. Florian Bercault, maire

À la date mentionnée ci-dessus, le Conseil municipal, légalement convoqué le 19 septembre 2022, conformément au code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance ordinaire, à dix-huit heures zéro minute, dans la salle de l'Hôtel de Ville de Laval, sous la Présidence de Monsieur Florian Bercault, maire.

Étaient présents

Florian Bercault, maire, Bruno Bertier, Isabelle Eymon, Marjorie François, Marie-Laure Le Mée Clavreul, Bruno Fléchar, Camille Pétron, Antoine Caplan, Christine Droguet (à partir de 18h12), Geoffrey Begon, Céline Loiseau, adjoints, Béatrice Ferron, Michel Neveu, Marie Boisgontier, Geneviève Pham-Sigmann (à partir de 18h10), Solange Bruneau, Éric Paris, Laurent Paviot, Catherine Roy, Nadège Davoust, Caroline Garnier, Sébastien Buron (jusqu'à 20h15), Jonathan Guilemin, Guillaume Agostino, Kamel Ogbi, Rihaoui Chanfi, Ludivine Leduc, Noémie Coquereau, Lucie Chauvelier, Didier Pillon, Marie-Cécile Clavreul, Pierrick Guesné, Vincent d'Agostino, James Charbonnier (à partir de 18h08), Chantal Grandière, Lucile Perin et Henri Renié, conseillers municipaux.

Étaient représentés

Georges Poirier a donné pouvoir à Antoine Caplan, Patrice Morin a donné pouvoir à Céline Loiseau, Georges Hoyaux a donné pouvoir à Béatrice Ferron, Sébastien Buron a donné pouvoir à Christine Droguet (à partir de 20h15), Paul Le Gal-Huamé a donné pouvoir à Marie-Laure Le Mée Clavreul, Samia Soultani a donné pouvoir à Didier Pillon et Gwendoline Galou a donné pouvoir à Chantal Grandière.

Marjorie François et Henri Renié sont désignés secrétaires.

La séance est ouverte à 18 h 05.

M. le Maire : *Bonsoir à toutes et à tous. Nous allons démarrer, puisqu'il est l'heure, même un peu passée. Je vais donc démarrer par l'appel. Je propose une modification de l'ordre du jour : la délibération RHTF20, relative à la session d'un terrain rue Eugène Messmer à la société MCT, est retirée de l'ordre du jour.*

ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 27 JUIN 2022

COMPTE-RENDU DES DÉCISIONS MUNICIPALES PRISES PAR LE MAIRE EN VERTU DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L2122-22 ET L2122-23 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES (DÉLÉGATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE).

M. le Maire : *Vous avez donc reçu le procès-verbal et le compte-rendu des décisions municipales. Est-ce que vous avez des questions, des observations sur ces décisions ou sur le procès-verbal ? Non ? Donc ils sont adoptés. Nous avons une question. Chantal Grandière.*

Chantal Grandière : *Je voulais poser une question par rapport au déplacement à Suceava. En regardant la convention, j'ai l'impression que ce qui est décidé n'est pas conforme aux articles 6, 7, 8 et 9 de la convention qui est signée avec les comités de jumelage.*

M. le Maire : *Cela se trouve dans les décisions ou dans une délibération à venir ?*

Chantal Grandière : *Dans les décisions.*

M. le Maire : *Je crois qu'il y a une délibération à venir sur le voyage, non ?*

Chantal Grandière : *Ah. Au temps pour moi alors.*

M. le Maire : *Vous reposerez votre question lors de la délibération, pas de souci. Ce sont les décisions prises par le maire ou le bureau municipal. Oui, allez-y, si vous avez retrouvé la question.*

Chantal Grandière : *Oui, j'en avais deux, effectivement. Par rapport au repas des aînés, le repas s'annonce et c'est une très bonne chose, après deux années où rien ne s'est passé (2020 et 2021). En revanche, nous restons un petit peu surpris sur l'augmentation qui est proposée, puisque cela fait 71,12 % pour nos aînés puisque le prix du repas passe de 7 à 12 euros et 40 % d'augmentation pour l'accompagnant puisque cela passe de 10 à 14 euros..*

C'est une augmentation qui semble tout de même relativement importante, compte-tenu du fait qu'il n'y a pas eu de repas des aînés sur les deux années précédentes. Et nous savons très bien le contexte actuel d'augmentation qui est tout de même important : une augmentation à hauteur 71,12 % est énorme.

M. le Maire : *Je ne sais pas si Christine Droguet est arrivée, mais je vais répondre à sa place. Alors, pour vous rassurer, la ligne du budget du repas des aînés n'a pas bougé cette année. Donc, nous mettrons toujours les mêmes moyens. Vous n'êtes pas sans savoir que tout augmente, et donc augmentent les prestations musicales pour animer la soirée, et augmente aussi le prix des denrées. Il s'agit d'un réajustement à budget constant, puisque que je rappellerais que le monde dans lequel nous vivons et qui nous est annoncé, est très contraint, à travers une asphyxie peut-être volontaire des finances publiques. Il va donc falloir faire à budget constant et donc augmenter certains tarifs. Mais, en tout état de cause, nous avons bien à cœur de tenir ce repas des aînés pour rompre l'isolement de nos seniors les Lavallois de plus de 70 ans et nous aurons à cœur... Peut-être faudra-t-il travailler sur une tarification sociale pour permettre de rester accessible à tous quelles que soient les conditions de ressources. Je note cette augmentation et peut-être travailler sur la tarification sociale dans les années à venir. Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a d'autres questions ou observations ? Non. Donc, c'est adopté.*

QUESTIONS DES CITOYENS

M. le Maire : *Nous allons passer aux questions des citoyens. Je ne sais pas s'il est arrivé... Oui. Non ? Il n'est pas là. Je vais poser la question – une question qui a été un peu réduite, parce qu'elle était longue. « Vous envisagez l'implantation d'un skatepark square de Boston après la halte fluviale : pourquoi n'avez-vous pas organisé de concertation concernant le lieu d'implantation ? Le prestataire qui vous accompagne vous a-t-il conseillé concernant cette implantation et les impacts sur les riverains ? Avez-vous étudié d'autres lieux ? ». C'est une question de Madame Grandjean et Monsieur Chesneau qui habitent rue du Vieux-Saint-Louis. Et donc, c'est Lucie Chauvelier qui va répondre à cette question.*

Lucie Chauvelier : *Merci Monsieur le Maire ; bonsoir à tous. Merci à Madame Grandjean et Monsieur Chesneau pour cette question qui nous a déjà été posée plusieurs fois. Concertation permet d'établir un dialogue horizontal en associant les parties prenantes. Il s'agit de l'élaboration collective d'une vision partagée. Ce n'est donc pas une codécision ou une négociation. La décision finale, elle, appartient au décideur qui est ici l'équipe municipale. La phase de concertation concernant ce projet de skatepark porte bien sur l'aménagement du site dans son ensemble et pas sur son emplacement. Nous avons étudié et évalué plusieurs lieux pour implanter cet équipement. L'espace libre après la halte fluviale s'est avéré être celui répondant le mieux aux critères de visibilité et d'accessibilité. Notre ambition étant de faire de cet équipement un lieu de vie ouvert à tous et pas seulement pour les experts de cette pratique.*

Lors de la réunion publique du 13 juillet dernier où nous avons invité les riverains, les jeunes, les moins jeunes, les familles, les pratiquants, le plus largement possible. 1 300 flyers avaient été distribués à cette occasion lors des événements jeunesse et dans les boîtes aux lettres des riverains notamment. Il nous avait été demandé d'objectiver les nuisances sonores engendrées par l'implantation de cet équipement. Une étude est donc en cours. Elle est réalisée par un bureau d'études indépendant et nous devrions connaître les résultats fin octobre. C'est pourquoi nous avons suspendu les ateliers participatifs que nous avions prévus en attendant ces résultats de mesure du bruit pour en tenir compte et ensuite adapter notre projet à ces données. Une concertation nécessite un cadre et donc des invariants. Cela ne nous empêche pas d'être à l'écoute des riverains, des remarques, des questions et des besoins de toutes les personnes qui sont impactées de manière constructive et toujours dans notre objectif de répondre à l'intérêt général, nous objectivons les demandes afin d'y répondre de la manière la plus équitable. Madame Grandjean et Monsieur Chesneau et l'ensemble des personnes qui nous ont sollicités sur ce sujet recevront cette semaine un courrier pour répondre à leurs questions et à leurs inquiétudes. Nous attendons les résultats de l'étude acoustique que nous aurons fin octobre. Ensuite, l'ensemble des participants qui se sont inscrits lors des ateliers participatifs sera recontacté suite à ces résultats. Je vous remercie.

M. le Maire : *Merci pour cette réponse.*

- **PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉNOVATION DE L'ÉCOLE DE LA SENELLE**

M. le Maire : *C'est un moment important de ce conseil municipal. Nous avons le plaisir d'accueillir des écoliers de la Senelle. Je voudrais déjà les remercier de leur présence. Nous sommes très heureux de vous accueillir. C'est important pour nous, les élus, que de transmettre cette volonté d'engagement, de montrer que la mairie est à l'écoute et à l'écoute de tous les Lavallois, même les plus jeunes. Je pense que Marie-Laure Le Mée Clavreul se joint à moi pour remercier toute l'équipe derrière, évidemment, Karine Fouquet qui est à la tête de cette belle équipe des animateurs de la ville, qui, durant le temps périscolaire a permis à ces jeunes de travailler sur la cour de récréation idéale – une cour Oasis. Ils vont venir nous présenter le fruit de leurs travaux. J'espère que ce moment au conseil municipal de Laval, vous le garderez dans vos mémoires et nous vous invitons à continuer votre engagement au service de la ville. Voilà. C'est un moment important pour vous ; nous avons donc plaisir à vous donner le micro. Je vous laisse vous installer et nous présenter le fruit de votre travail qui va nous inspirer évidemment, dans la réhabilitation de l'école et de la cour de l'école.*

Martin Gérard : *Merci, Monsieur le Maire de nous donner la parole. Merci de nous accueillir. Donc je suis Martin Gérard, référent périscolaire de l'école. Nous sommes venus avec les enfants et l'animatrice Jennifer Morin, également, qui m'a aidé sur le projet. Nous allons vous présenter le projet "cour Oasis" que nous avons travaillé en début d'année sur le temps d'activités périscolaires. Je vais laisser la parole aux enfants.*

Élève de l'école : *Bonjour à tous. Au début, quand les animateurs nous ont parlé de la cour Oasis, nous n'avons pas trop compris. Alors ils nous ont montré des vidéos et des photos qui représentaient des cours Oasis qui existaient déjà dans d'autres villes. Alors ils ont commencé le projet TAP. Les CP, CE1 ont commencé à faire des dessins qui représentaient la cour de leurs rêves.*

Fanta : *Bonjour tout le monde. Je m'appelle Fanta. Nous allons vous présenter la cour Oasis que les CP et CE1 ont fait en dessin. Les enfants ont mis des animaux, des lapins et des poules, une cabane dans l'arbre, un toboggan et une rivière et une balançoire.*

Élève de l'école: *On voulait des animaux dans la cour Oasis mais on s'est rendu compte que ça demandait beaucoup de temps car il faut s'en occuper quand ils sont malades ou quand on est en vacances.*

Élève de l'école : *Avec les classes de CM1, CM2, nous avons réalisé une maquette. Voici ce que nous avons fait.*

Lino : *Bonjour. Je m'appelle Lino. On a gardé un espace vert ici pour faire du sport, pour courir, pour faire du foot et du basket.*

Hiba : *Bonjour, je m'appelle Hiba et on a fabriqué un petit préau pour se relaxer, se reposer ou bien lire des livres. Nous avons gardé les deux arbres dans la cour actuelle et nous avons ajouté un petit parcours en bois.*

Élève de l'école: *Nous avons installé un point d'eau proche du jardin pour récupérer l'eau. Nous avons ajouté des bancs pour parler, pour discuter avec nos amis.*

Jennifer Morin : *Merci de nous avoir écoutés. Les enfants étaient ravis de pouvoir venir ce soir vous présenter ce qu'ils avaient fait et ils étaient très contents aussi de participer à l'élaboration de ce projet. Donc merci de nous avoir invités et de nous avoir écoutés.*

Applaudissements.

M. le Maire : *Merci. Merci aux enfants, aux animateurs effectivement, à toute l'équipe encadrante. Cela montre bien un peu notre volonté de faire la ville à hauteur d'enfant et de le faire avec tout le monde. Et je vais laisser la parole, pour présenter le projet de réaménagement, enfin de rénovation de l'école de la Senelle à Marie-Laure Le Mée Clavreul.*

CRÉATION DE L'AUTORISATION DE PROGRAMME ET CRÉDIT DE PAIEMENT (AP/CP) "ÉCOLE SENELLE"

Rapporteur : Marie-Laure Le Mée Clavreul

I - Présentation de la décision

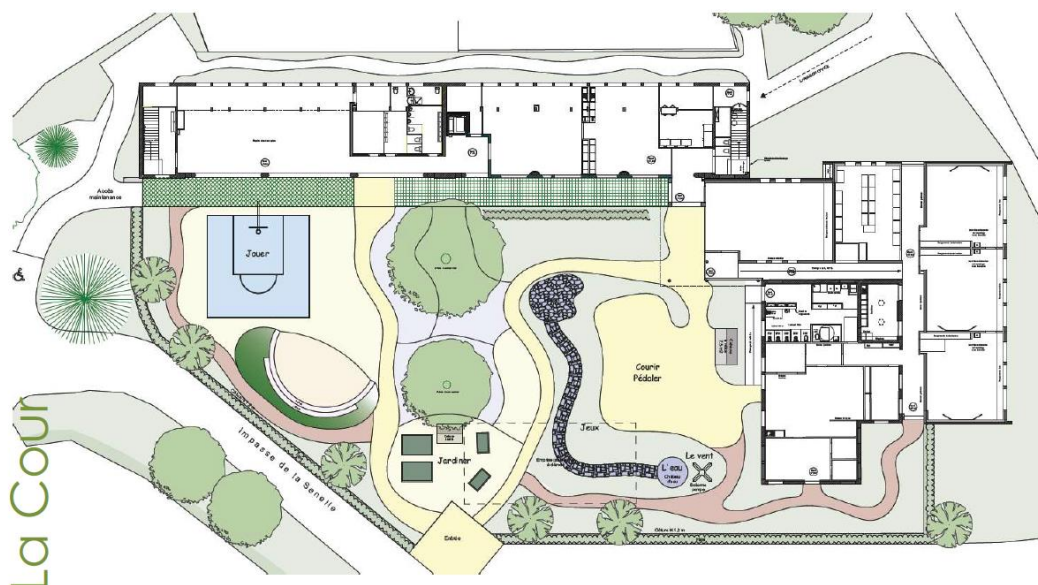
La ville de Laval s'est engagée dans le projet de rénovation de l'école de la Senelle, actuellement en phase de validation de l'avant-projet définitif (APD) à l'issue du travail réalisé par le cabinet Atelier K et l'ensemble des services qui accompagnent le projet.

La proposition de rénovation de l'école comprend la création d'un nouveau bâtiment de maternelle de plein pied, plus fonctionnel, permettant également de mieux intégrer les classes d'inclusion.



Ce projet est également l'occasion de travailler une cour inclusive, en partenariat avec l'ensemble des usagers du site, au premier rang desquels les enfants dans différents ateliers, et en veillant à un travail d'ouverture de l'équipement sur l'ensemble du quartier.

La configuration de la cour est travaillée pour permettre de créer un espace "oasis", en limitant les espaces goudronnés.



La mise en œuvre de ce projet est également l'occasion de déployer l'implantation de panneaux photovoltaïques, pour progresser vers une consommation énergétique décarbonnée sur l'ensemble des bâtiments publics.

Aussi, la réalisation du projet de l'école de la Senelle nécessite l'ouverture d'une autorisation de programme permettant d'inscrire les dépenses nécessaires à la conduite des travaux suivant le montant des crédits identifiés comme nécessaires à l'issue de la phase d'APD (étude d'avant-projet définitif).

La procédure de l'AP/CP (autorisation de programme / crédit de paiement) déroge au principe d'annualité budgétaire. Elle permet, en dissociant les engagements pluriannuels, de limiter le recours aux reports.

Une autorisation de programme (AP) constitue la limite supérieure des dépenses qui peuvent être engagées pour un programme. Le crédit de paiement (CP) constitue la limite supérieure des dépenses mandatées pendant l'année pour la couverture des engagements contractés dans le cadre de l'autorisation de programme correspondante. L'équilibre budgétaire s'apprécie en tenant compte des seuls crédits de paiement.

Il est ainsi évité de geler des crédits dans le budget qui n'auraient pas été utilisés dans l'année et auraient été reportés (et donc financés pour un besoin d'équilibre budgétaire).

II - Impact budgétaire et financier

Le tableau ci-après récapitule la répartition annuelle des crédits de paiement pour une ouverture d'autorisation de programme d'un montant de 2 476 673 €

Calendrier indicatif des crédits de paiement :

Exercice 2022	27 000 € TTC*
Exercice 2023	1 544 673 € TTC*
Exercice 2024	905 000 € TTC*

Les recettes prévues dans le cadre de ce projet sont estimées, à ce jour, à 1 082 810 €, dont 1 000 000 € de la DSIL (dotation de soutien à l'investissement local) et 82 810 € de l'ACV (Action cœur de ville).

Il vous est proposé d'approuver l'autorisation d'ouverture d'autorisation de programme et crédits de paiements pour le projet d'école de la Senelle et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

Marie-Laure Le Mée Clavreul : *Merci Monsieur le Maire. Je vais bien sûr m'associer à vos remerciements, Monsieur le Maire. Je suis très heureuse. Je suis très heureuse de vous retrouver, les enfants. Nous nous sommes vus déjà plusieurs fois. Je suis venue vous voir pendant les TAP. Nous avons déjà beaucoup échangé et c'est comme ça qu'est venue l'idée, ensemble, de se dire que, voilà, moi, ce que j'avais entendu, l'ensemble des conseillers municipaux sera très heureux de l'entendre. Et j'espère qu'il y a aussi beaucoup de Lavallois qui vous écoutent et je sais que vous, dès demain, pendant les TAP, grâce à vos animateurs, vous pourrez vous revoir et voir votre prestation ce soir.*

Donc, vous êtes venus aussi la semaine dernière préparer en mairie, découvrir les lieux pour vous rendre compte de tout ce travail et j'ai bien entendu tout à l'heure que vous étiez plus impressionnés aujourd'hui parce qu'il y avait beaucoup de monde dans la salle. En tout cas, vous vous êtes très très bien débrouillés. Bravo à vous, vous êtes de très bons orateurs. Vous avez bien travaillé avant mais nous aussi nous travaillons avant quand nous prenons la parole aussi au conseil municipal. Et moi, je vous souhaite juste une chose, c'est d'être un jour à notre place, d'avoir la joie de devenir conseiller et de décider, de participer, de faire des choix pour la ville de Laval, bien sûr. Je tiens également à remercier vos animateurs, Martin Gérauld, Jennifer Morin et toute l'équipe d'animation de la Senelle. De manière plus générale, j'ai envie d'associer toute l'équipe du service éducation, tous les animateurs qui font un travail formidable et ce travail-là, il a été fait pendant les temps de TAP. Et c'est donc important aussi de rappeler que ces TAP nous permettent ce genre d'innovations, cette liberté qui nous permet de vous recevoir ce soir. Donc un grand merci à vous. Et puis votre intervention, elle rentre complètement dans le cadre de notre soirée, puisque ce soir donc, je présente une délibération pour la création de l'autorisation de programme et crédit de paiement pour l'école de la Senelle. Mais avant cela, nous avons envie de vous faire tous découvrir différents éléments qui seront proposés aux riverains et aux parents, aux enfants de l'école. Un certain nombre de temps ont été accordés. Nous avons passé beaucoup de temps avec plusieurs de mes collègues : Geoffrey Bégon, Isabelle Eymon. Nous étions nombreux. Le maire également à nos côtés. C'est vraiment un projet collectif que cette rénovation d'école de la Senelle. Elle se fait en plusieurs temps. Alors c'est long mais vous découvrirez aussi cela, les enfants : quand on fait un grand projet, il faut beaucoup de temps, c'est normal. Il faut beaucoup de temps de concertation, beaucoup de temps d'échanges et donc maintenant, nous arrivons sur la partie un peu plus concrète. Donc nous avons fait le choix, pour cette dernière étape, avant le début des travaux, de présenter un certain nombre de ce qui sera ensuite des panneaux, ce soir. Ces panneaux seront affichés à l'entrée de l'école de la Senelle et puis, nous, les élus, nous ferons des permanences de 15h30 à 18h00. Nous redonnerons des éléments pour que les riverains, les parents, les enfants, les enseignants aient bien toutes les informations à disposition au fur et à mesure. Donc, parmi ces panneaux, il y aura un rappel du calendrier du projet. Vous l'avez ici. Donc nous arrivons à l'heure de la présentation, donc, en conseil municipal. Et puis va suivre la commission d'appel d'offres et puis nous verrons vraiment du concret à partir de janvier prochain. C'est un projet qui nous emmène jusqu'à la rentrée 2024, mais nous essaierons aussi d'en faire un temps pédagogique pour que vous, les enfants, vous puissiez suivre, au fur et à mesure, ce qu'est un projet de construction. Voilà pour le calendrier. Donc les différents panneaux vous permettent, en fait, de voir à quoi ressemblera l'école de la Senelle, avec l'idée d'espaces partagés, modernisés. À l'intérieur également, sur la partie élémentaire, nous gardons l'existant mais nous ajoutons des choses pour améliorer, le travail des enseignants : rendre les usages plus simples, avec des placards et autres. C'est du quotidien mais c'est un petit peu notre marque de fabrique depuis notre arrivée. Moi, je n'ai pas l'impression de faire des grandes choses mais plein de petites choses mises bout à bout qui sont essentielles et qui simplifient le quotidien des gens et c'est important de le montrer aussi là, sur ces éléments-là. Et puis après il y a des choses aussi plus conséquentes. Donc le plan de la maternelle, là, pour le coup, est plus ambitieux avec aussi l'intégration de l'UEMA. Il est important aussi que l'inclusion soit complètement partie intégrante de ce projet. Donc nous arrivons à ce qui nous a été présenté par les enfants, le travail partagé sur la cour Oasis, inclusive.

Donc vous retrouvez la maquette des enfants. Nous retrouvons des éléments dans la proposition qui est faite par l'architecte. Donc il est intéressant de retrouver la petite rivière, le cours d'eau qui sera très pédagogique puisqu'il y a certainement des moments dans l'année où elle sera sèche, parce qu'il n'y aura pas assez d'eau à ce moment-là puis à d'autres moments, elle pourra vivre différemment. Et puis l'idée, c'est que ce soit le plus végétalisé possible. Quand on travaille sur la végétalisation, on travaille ensuite aussi sur une autre vision d'une cour d'école. Donc ça permet aussi de travailler sur le fait qu'une cour d'école, c'est pour tout le monde, les garçons, les filles, qu'on fasse du foot, qu'on n'en fasse pas, qu'on soit une fille et qu'on joue au foot, qu'on soit un garçon et qu'on ait envie de se reposer dans une cabane. Voilà. C'est aussi revoir un tout petit peu toute la vision de l'utilisation d'une cour d'école. Et puis une cour qui se voudra aussi la plus inclusive possible évidemment puisqu'il y a l'accueil d'un certain nombre d'enfants en situation de handicap dans cette école. Voilà pour la cour Oasis. Et puis donc je vais laisser la parole à Isabelle pour vraiment toute la partie sur la sobriété environnementale parce que c'est quelque chose d'important. Il est important que ce projet soit exemplaire au niveau de la sobriété environnementale.

Isabelle Eymon : *Merci, Marie-Laure. Merci Monsieur le Maire. Donc c'est effectivement un projet exemplaire en termes de sobriété environnementale. Nous sommes dans le cadre – alors, en dehors de la conviction profonde que nous avons de cette nécessaire sobriété – nous sommes aussi dans le cadre du décret tertiaire, décret de 2019 qui oblige à des actions de réduction des consommations dans les bâtiments à usage tertiaire. Donc c'est tout à fait applicable à cette école et ce décret tertiaire établit une chronologie avec objectif 2030 : 40 % de réduction ; objectif 2040 : 50 % et objectif 2050 : 60 % de réduction. Donc nous, tant qu'à travailler beaucoup sur le bâtiment et sur la cour et restructurer complètement cette école, avons fait le choix ambitieux d'aller vers l'objectif de 60 % de réduction des consommations énergétiques sur cette école. Donc vous voyez les chiffres. 2016, nous sommes à plus de 142 000 kw/h/an et nous passerons en-dessous de 57 000. Donc c'est évidemment un effort considérable. Vous voyez les éléments de choix que nous avons eus. À 40 % si nous avons choisi juste l'objectif 2030, c'était l'isolation par l'extérieur du bâtiment pour l'élémentaire en dehors de la construction même du bâtiment de la maternelle. Pour 2050, c'était un site chaudière à condensation et ventilation simple flux pour la construction. Et pour le remplacement, pour 2050 et l'objectif 60 %, c'était remplacement de l'isolation des combles et une ventilation double flux et donc c'est le choix que nous avons fait de cumuler les éléments d'isolation sur un maximum de surface et la qualité de la chaudière et de la ventilation pour avoir un gain énergétique maximal. Donc je redonne la parole à Marie-Laure.*

Marie-Laure Le Mée Clavreul : *Donc oui, je reprends la parole. Donc une ambition bien sûr en termes d'énergie mais l'ambition était aussi d'arriver à une concertation la plus élargie possible tout au long du projet. Donc nous avons eu des rencontres régulières, des rencontres avec les futurs usagers, que ce soient les parents d'élèves mais aussi les riverains avec des échanges sur plans, pour essayer d'avancer un maximum. Un recensement et une prise en compte des besoins, des plans ajustés aux besoins, au fur et à mesure avec des réponses adaptées au programme.*

Donc ont été concertés les enseignants, les animateurs, les ATSEM, les enseignants de l'école maternelle, de l'école élémentaire, les enseignants et toute l'équipe de l'UEMA également. Et puis les riverains ont été aussi écoutés lors d'une réunion qui a été aussi importante pour lever un certain nombre d'inquiétudes. Donc j'insiste sur le travail important qui a été mené par l'architecte puisqu'aujourd'hui, nous arrivons à une prise en compte des souhaits, avec 70 % des souhaits validés, 18 % de souhaits partiellement validés et puis 11 % de souhaits non validés, dus à des contraintes, mais que nous avons pu expliquer au fur et à mesure de cette concertation. Tout à l'heure je disais que nous faisons de petites choses mais nous avons aussi quand même ce projet qui est un projet ambitieux. Ambitieux pour les enfants d'aujourd'hui, mais aussi pour les futures générations. Donc, je reviens un petit peu plus précisément sur l'objet de ma délibération : la réalisation du projet de l'école de la Senelle nécessite l'ouverture d'une autorisation de programme permettant d'inscrire les dépenses nécessaires à la conduite des travaux suivant le montant des crédits identifiés comme nécessaires à l'issue de la phase de l'étude d'avant-projet définitive. Donc la procédure d'autorisation de programme – crédit de paiement déroge au principe d'annualité budgétaire. Elle permet, en dissociant les engagements pluriannuels, de limiter le recours au report. Une autorisation de programme constitue la limite supérieure des dépenses qui peuvent être engagées pour un programme. Le crédit de paiement constitue la limite supérieure des dépenses mandatées pendant l'année pour la couverture des engagements contractés dans le cadre de l'autorisation de programme correspondante. L'équilibre budgétaire s'apprécie en tenant compte des seuls crédits de paiement. Donc il est ainsi évité de geler des crédits dans le budget qui n'auraient pas été utilisés dans l'année et auraient été reportés. Vous avez le calendrier indicatif des crédits de paiement. Pour 2022, 27 000 euros. Pour l'exercice 2023, 1 544 673 euros et pour 2024, 905 000 euros, tout cela TTC. Les recettes prévues dans le cadre de ce projet sont estimées à 1 082 810 euros avec 1 000 000 euros de la DSIL et 82 810 euros pour l'Action Cœur de Ville. Donc, il vous est proposé d'approuver l'autorisation d'ouverture d'autorisation de programme et crédit de paiement pour le projet d'école de la Senelle et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

M. le Maire : *Merci pour cette présentation de ce projet ambitieux pour l'avenir de notre ville. Est-ce qu'il y a des questions, observations sur le projet ? Non ? Et bien nous allons le soumettre au vote. Je vous invite à voter favorablement. Et donc, les enfants, vous êtes libérés. Vous pouvez rester évidemment. C'est passionnant, les débats, mais je pense que ça y est, vous avez eu votre initiation à la citoyenneté. Voilà, n'hésitez pas à en parler autour de vous. Merci beaucoup. Et donc c'est adopté à l'unanimité ; merci aux enfants d'y avoir contribué. Vous avez renversé le conseil. Bravo.*

Applaudissements.

N° S514 - RHTF - 7

CRÉATION DE L'AUTORISATION DE PROGRAMME ET CRÉDIT DE PAIEMENT (AP/CP)
"ÉCOLE DE LA SENELLE"

Rapporteur : Marie Laure Le Mée Clavreul

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29,

Vu l'instruction codificatrice M14,

Considérant la nécessité d'établir une autorisation de programme et les crédits de paiement de l'opération relative à l'école de la Senelle,

Sur proposition de la commission ressources humaines, techniques et financières,

DÉLIBÈRE

Article 1er

L'autorisation de programme d'un montant global de 2 476 673 € est adoptée, suivant le calendrier indicatif des montants figurant dans le tableau ci-dessous :

Exercice 2022	27 000 € TTC*
Exercice 2023	1 544 673 € TTC*
Exercice 2024	905 000 € TTC*

Cette autorisation de programme est liée à des recettes estimées, à ce jour, à 1 082 810 €, dont 1 000 000 € de la DSIL (dotation de soutien à l'investissement local) et 82 810 € de l'ACV (Action cœur de ville).

Article 2

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document pour la réalisation des travaux et solliciter toute recette pouvant intervenir sur le projet.

Article 3

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

M. le Maire : *Je vais inviter Antoine Caplan et Bruno Bertier à quitter la salle, puisque nous allons sur des délibérations concernant la SEM et la SPL Laval Mayenne Aménagements et j'invite son directeur général Jean-Marc Besnier que je remercie de sa présence, que je remercie de son action au quotidien là aussi pour la ville, pour l'Agglomération mais aussi le département de la Mayenne et qui va nous présenter différents rapports d'activités de la SEM et de la SPL. Je vous laisse la parole.*

POINT SEM ET SPL LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS (LMA)

Intervention de Monsieur Jean-Marc Besnier, directeur général de SPL Laval Mayenne Aménagements, pour une présentation des comptes rendus annuels d'activité des ZAC Ferrié et LGV, des comptes rendus financiers annuels 2021 du site de Haute-Chiffolière et de la maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) Ferry et des rapports de gestion 2021 de la SEM et de la SPL Laval Mayenne Aménagements.

APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ PORTANT SUR LA CONCESSION DE LA ZAC FERRIÉ- PRÉSENTÉ À LA COLLECTIVITÉ PAR LA SPL LMA ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

I - Présentation de la décision

La dissolution du 42e Régiment de Transmission de Laval est effective depuis juin 2011. En 2015, La ville a confié par traité de concession la réalisation d'une ZAC sur le quartier Ferrié à la Société Publique Locale d'Aménagement LMA. L'enjeu pour la ville de Laval est ainsi d'assurer la reconversion de ce vaste site de 50 hectares pour moitié bâti, qui est directement inséré dans son tissu urbain, afin de créer un nouveau quartier parfaitement intégré au reste de la ville.

L'ambition pour le quartier Ferrié est d'y proposer un pôle pilote structurant pour Laval et son agglomération, rayonnant sur les secteurs proches et leur fournissant un haut niveau de services. La modernité caractérise ce nouveau quartier pilote, créée par l'enseignement, l'innovation, la communication et la culture sous toutes ses formes, la recherche dans l'habitat et l'environnement, les liaisons avec les autres secteurs de la ville et les transports. Elle enclenche la synergie d'un lieu exemplaire des modes de vie en train de se construire. Dans ce cadre, le programme retenu par la ville de Laval pour la ZAC Ferrié est de réaliser les infrastructures, les équipements publics, les espaces publics constitutifs de ce nouveau quartier de la ville et accueillir un programme mixte entre logements, locaux tertiaires et équipements.

Plus précisément, le périmètre de la ZAC Ferrié s'étend sur deux emprises d'une superficie totale de 29,2 hectares. Une zone ouest, vers le rond-point de l'Octroi de 14,1 hectares accueille la construction de "Espace Mayenne" équipement départemental, destiné aux des manifestations sportives et évènements culturels. Cette zone est complétée par des locaux d'activités ainsi que des logements en cours de construction.

Une seconde zone, au sud-est (15,1 hectares) comprend les bâtiments existants à proximité directe de l'Avenue de Fougères et de la rue de la Gaucherie. Plusieurs programmes y prennent déjà place comme des instituts de formation et pôle santé, des associations, les bureaux de l'hôtel communautaire et de Laval Economie, Pôle Emploi, enfin de nouveaux logements ont été livrés chemin de la Fuye ou sont en construction sur la Place d'Armes notamment.

II- L'approbation du bilan annuel :

Le code de l'urbanisme et le Traité de concession avec la SPL LMA prévoient que l'Aménageur adresse chaque année à la collectivité le bilan annuel arrêté au 31 décembre avant le 30 mai de l'année suivante, pour examen et approbation. Ce document comprend notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- 3° / un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5.1 et 12.1 ci-avant et la consolidation globale des acquisitions et cessions pour l'ensemble de l'opération depuis son démarrage.
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5.
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis pour avis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

Le Compte-rendu Annuel (CRAC) ci-dessous synthétisé, détaille, qu'au cours de l'année 2021, le suivi d'opération assuré par la SPL LMA a permis de notamment de:

1.1 Objectifs de l'année 2021

- adoption d'un avenant n°2 qui a fixé la répartition des quotes-parts de participation aux équipements publics entre la Ville et Laval Agglomération,
- accompagner la ville sur les procédures de déclassement des terrains publics et la libération des lots prévus dans la programmation de la ZAC,
- poursuivre la réalisation du programme des équipements publics prévus dans la ZAC : proposer une localisation pour un nouveau groupe scolaire " Hilard", finaliser l'aire de jeux, requalifier le secteur sud-est de la ZAC et proposer une nouvelle entrée sur la rue de la Gaucherie,
- poursuivre la réalisation du programme des constructions, assurer la coordination et le suivi des opérations immobilières,
- signer les actes authentiques de vente de lots,
- consulter et désigner les opérateurs sur les lots à aménager,
- poursuivre les actions de communication et de concertation.

1.2 Programme

Le CRAC précise qu'il n'y a pas eu d'évolution majeure au programme de construction inscrit au dossier de réalisation en 2021.

1.3 Cadre juridique

Une convention de participation financière à la réalisation du programme des équipements publics a été signée avec Laval Agglomération pour un montant de 400 000 €.

Un avenant n°2 au Traité de concession a été préparé pour tenir compte de la répartition d'une quote-part de participation entre la ville et l'agglomération.

2.1 Études

Au 31 décembre 2021, la SPL LMA a conclu 12 marchés subséquents au total dont 3 conclus en 2021 pour un montant de 160 361,26 €.

- 4 marchés d'études et 6 marchés de travaux ont été passés pour un montant d'environ 321 000 €.
- La SPL a par ailleurs édité 4 bons de commande pour un montant de 133 493,75 €. Un plan page 14 localise les sites de travaux.
- Un tableau illustre les autres marchés passés pour un montant de 321 163,42 €.

2.2 Foncier

La SPL n'a pas réalisé d'acquisition en 2021.

Le CRAC précise qu'il reste à réaliser auprès de la ville de Laval les acquisitions des ilots B5, E2, D2, F2 et G2 en 2022 après désaffectation des locaux concernés. La SPL indique que des occupations temporaires de locaux dans le quartier Ferrié ne permettent pas de lancer l'aménagement de plusieurs ilots faisant parti du plan d'aménagement.

Sur la gestion du patrimoine : la SPL indique ne s'être acquittée d'aucune dépense.

Il est précisé que la démolition totale du bâtiment 18 a été décidée par la ville, restée propriétaire de l'immeuble.

2.3 Travaux d'aménagement

Le CRAC cite notamment la réalisation d'une reprise de voirie suite à un désordre apparu sur une canalisation du réseau de chaleur urbain, la finalisation à venir de la requalification du secteur sud-ouest, la livraison de l'aire de jeux du square de l'État-Major.

Le CRAC précise que 70% du programme des équipements publics à financer dans la ZAC est réalisé.

2.4 Commercialisation pour l'année 2021

- signature de l'acte authentique de l'ilot A1,
- projet à l'étude sur les ilots B3-B5 avec Méduane Habitat,
- signature de l'acte authentique sur les ilots C2, C3, C4 avec Atrealis,
- projet à l'étude sur l'ilot E1b,
- consultation d'opérateurs sur l'ilot E2 avec en prévision un programme immobilier et en option la construction d'un parking silo qui serait destiné à des preneurs extérieurs dont la ville de Laval,
- projet en cours de discussion avec ADAPEI53 sur l'ilot F2,
- ajournement de la commercialisation de l'ilot G1,
- consultation d'opérateurs sur l'ilot G2 et G4.

Des chantiers sont en cours : ilot G7 a et c et ilot G7b : un plan localise le découpage en ilots principaux.

- Le CRAC précise aussi que plusieurs fonciers et bâtis restent la propriété de la ville de Laval qui a prévu de les céder directement, hors du bilan de la ZAC.

Il s'agit du bâtiment 18 qui est voué à une démolition-reconstruction totale.

Le programme immobilier de l'ilot D6 est en cours de finalisation fin 2021.

L'ilot E1a-bâtiment 47 est en cours de négociation par la Ville pour un programme résidentiel.

Un appel à manifestation d'intérêt est lancé pour trouver un restaurateur intéressé pour exploiter le bâtiment 14.

Enfin sur l'ilot H qui accueille l'Espace Mayenne, le Département s'est acquitté de sa participation restant due pour un montant de 303 335 €.

- L'état récapitulatif des ilots cédés indique un taux de réalisation du total des droits à construire de 57% du programme depuis le commencement de la ZAC. Celle-ci est prévue de s'achever en 2029.

- Une charte partenariale mise en place en 2016 a été signée par les opérateurs de la ZAC avec des objectifs de qualité, d'insertion dans le paysage urbain, d'innovation, labellisation, conception des espaces communs, clauses d'insertion sociale.

2.5- Modalités de conduite et gestion opérationnelle:

La SPL indique avoir assuré la coordination et la mise en œuvre des différentes opérations.

En effet le récapitulatif qui précède tend à démontrer que l'ensemble des mesures de conduite opérationnelle, mise en œuvre du projet urbain et garantie du bilan opérationnel ont été assurés par la SPL.

2.6 Communication

- La SPL a organisé plusieurs présentations du projet urbain et des réunions de concertation à l'occasion de l'étude d'implantation d'un nouveau groupe scolaire, de l'étude d'une voie douce depuis la rue de la Gaucherie, ainsi que plusieurs actions de communication, revue de presse qui ont permis de promouvoir la ZAC Ferrié.

2.7 Rémunération de l'aménageur

Le montant versé au titre de la rémunération de l'aménageur a dû faire l'objet de la rédaction d'un avenant préparé en 2021 (approuvé en 2022).

La SPL a constaté que depuis 2015, la rémunération perçue conformément au traité de concession excédait le coût réellement engagé par la SPL.

Face à ce constat la rémunération qui aurait été de 110 000 € + 2% du montant des actes de cession, +8% du coût des travaux est revue sur la durée restante du traité de concession et revue à 50 603 € annuels.

2.8 Labellisation éco-quartier

Le Label Eco-quartier a été obtenu pour le quartier Ferrié. Les résultats obtenus grâce à cette labellisation et aux actions entreprises lors des opérations immobilières auraient été intéressantes à développer dans le CRAC pour valoriser l'action.

3- Bilan financier prévisionnel

L'aménageur indique qu'à ce jour, l'ensemble des dépenses est couvert par les recettes. Le bilan prévisionnel de la ZAC demeure équilibré.

Les dépenses prévisionnelles font apparaître un montant de 20.408.895 €, montant identique aux recettes attendues.

La trésorerie de l'opération de la ZAC FERRIE est de – 880 515 € au 31 décembre 2021.

La SPL précise qu'elle a perçu en charge foncière pour l'ilot A1 la somme de 1 070 000 €.

Et a perçu des participations :

- L'opérateur de la résidence Avicenne s'est acquitté d'une participation de 37 000 €,
- la Ville de Laval a versé en 2021 pour la réalisation des équipements publics la somme de 315 000 €, et 400 000 € au total pour Laval Agglomération.
- Le Département s'est acquitté de la participation de 303 000 € pour la construction de l'Espace Mayenne.

4- Objectifs principaux à court terme

La SPL prévoit de réaliser à partir de 2022 :

- adoption d'un avenant n° 3 au Traité de Concession pour approuver la modification des conditions de rémunération de l'aménageur à la baisse,
- accompagner la ville dans le déclassement de terrain et le choix d'un exploitant en restauration dans le bâtiment 14,
- signer les actes authentiques sur les ilots cédés,
- consulter les opérateurs sur les ilots G2 et F2,
- le sort du bâtiment 18 à court terme n'est pas précisé. Il faisait l'objet d'une mention de démolition prévue en rubrique 2.4,

- Réalisation du PEP : la requalification du secteur sud-est est mentionnée à court terme. La réalisation d'une salle multiactivités et du groupe scolaire prévus également au programme des équipements publics devrait donc s'envisager à moyen et long terme.

III - Impact budgétaire et financier:

L'impact financier pour la Ville est conforme au Traité de concession signé et à son avenant n°1 et 2.

Un bilan prévisionnel détaille l'équilibre du budget de l'opération dans l'annexe 1 du compte-rendu d'activité joint à la présente délibération.

Il vous est proposé d'approuver le bilan d'activité de l'année 2021 pour la ZAC Ferrié présenté par la SPL LMA et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

Jean-Marc Besnier : *Merci Monsieur le Maire. Bonsoir à toutes et bonsoir à tous. Je vais essayer de faire aussi bien que les élèves de la Senelle. Ils ont mis la pression et la barre assez haute. Nous avons prévu deux temps d'intervention en préambule des délibérations qui vous seront proposées. Le premier temps va concerner la présentation des deux CRAC des deux ZAC qui ont été concédées à la SPL Laval Mayenne Aménagements et puis un second temps qui portera plutôt sur l'activité du groupement LMA.*

Premier temps concernant les deux CRAC : un document qui fait l'objet d'une délibération chaque année pour vous présenter le compte-rendu financier. L'objectif de cette présentation est bien évidemment de vous montrer les chiffres mais surtout de vous présenter l'activité de ces deux opérations d'aménagement.

La première opération concédée à la SPL est la ZAC du quartier Ferrié, l'éco-quartier Ferrié. Vous avez le périmètre en rouge avec une ZAC multisites avec un secteur Nord autour de l'Espace Mayenne et du hameau de la Fuye et puis un secteur Sud autour de l'Hôtel communautaire de la rue de la Gaucherie et de l'EHPAD. Alors cet exercice est un peu particulier : il s'agit de regarder un peu en arrière, puisque ce que je vais vous présenter concerne l'activité 2021, c'est-à-dire entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021. En 2021, nous avons, bien évidemment, poursuivi les travaux d'aménagement de cette opération d'aménagement emblématique à travers la réalisation d'un certain nombre d'espaces publics. Vous savez que cette ZAC comprend un programme d'équipements publics qui, au 31 décembre 2021, était réalisé à 70 %. Donc, quand on parle d'espace public, il s'agit bien évidemment des travaux de voirie, des travaux d'espaces verts et des travaux de cheminement piéton. En 2021, nous avons inauguré un équipement emblématique du secteur, à savoir l'aire de jeu de l'État-Major qui a été livré en mai 2021, qui a trouvé, je pense, son public ; les abords du pôle régional de formation, à côté de la Médecine du travail, qui ont été inaugurés cette semaine ; des jardins de pluie, la plupart ont été réalisés au niveau de la place du Général Ferrié. Pour ceux qui fréquentent le quartier, vous voyez ces grands bassins qui ont été largement plantés et qui nous permettent de gérer au mieux les eaux de ruissellement du quartier. En 2021, 112 arbres ont été plantés sur l'ensemble du périmètre, ce qui vient compléter l'ensemble du dispositif arboricole qui a été imaginé sur l'ensemble du périmètre. En 2021, au-delà des espaces publics, des opérations de construction se sont poursuivies.

Vous avez celle qui occupe aujourd'hui la place du Général Ferrié, l'opération Chrysalide – 60 logements, commerces et services – qui est en cours de construction dont une partie sera livrée d'ici la fin de l'année. L'îlot D6, alors, c'est un peu barbare, c'est le bâtiment que vous avez en bas à gauche : une résidence qui fait face à l'EHPAD. Une opération de logements à destination des étudiants et des seniors. Le Domaine des Hérons, une opération réalisée actuellement par Méduane Habitat dans le secteur du Hameau de la Fuye. L'Espace Mayenne, bien évidemment, qui a été livré en juin 2021. L'opération ISBA : 17 logements individuels qui ont été livrés par Procvivis la semaine dernière également sur le secteur du Hameau de la Fuye et puis j'en ai parlé également tout à l'heure, le pôle régional de formation. Commercialisation poursuivie en 2021, principalement les deux images que vous avez en bas : sept maisons individuelles qui ont fait l'objet d'un compromis de vente en 2021 et dont le démarrage des travaux est attendu, nous l'espérons, en début d'année prochaine. Donc un secteur qui fait face au square de l'État-Major dont je parlais tout à l'heure et puis une opération qui prendra place à l'entrée du quartier, secteur rue de la Gaucherie, dans anciennement un grand parking, vous avez dû voir peut-être une démolition qui nous a mobilisés ces dernières semaines. Donc à peu près 77 logements, entre du collectif, de l'individuel et de l'intermédiaire, qui a eu un permis de construire validé cette année. Alors, petite erreur : la commercialisation n'était pas en 2020, mais en 2021. Le décompte de l'ensemble des charges foncières qui ont été cédées aux promoteurs ou aux particuliers, représente un total de 2,5 millions de charges foncières cédées depuis l'origine du projet d'aménagement. Alors pareil : l'erreur. C'est bien 2021. Vous voyez en bleu les secteurs qui ont été cédés à des promoteurs immobiliers. Nous allons plutôt évoquer les secteurs en rouge qui nous ont également mobilisés à partir de 2021 autour notamment de la Médecine du travail avec deux îlots sur lesquels nous travaillons avec des promoteurs ou des preneurs. Le secteur de la Petite Place d'Armes qui est en cours également de réflexion avec Méduane Habitat. De la même sorte, la Closerie des Ormeaux qui fait face à la rue de la Gaucherie est également en cours de réflexion avec le même opérateur/bailleur, Méduane Habitat. Donc, vous voyez que nous poursuivons à bon train la commercialisation et la réflexion, ce qui nous permettra d'atteindre les objectifs vis-à-vis du temps de commercialisation qui a été fixé avec la collectivité. Un mot sur, non pas le label, mais sur le Label éco-quartier, puisqu'en 2021, cet écoquartier est labellisé étape 2 (nous avons l'étape 1 à partir de 2018), ce qui consacre l'avancement de ce quartier dans ses différentes composantes qu'elles soient économiques, environnementales ou sociales. En mettant en avant, c'est le retour de la commission écoquartier et les points forts de ce quartier : le travail sur l'existant, mais aussi bien le patrimoine naturel que le patrimoine architectural ; une mixité programmatique et fonctionnelle, nous l'avons vue, avec des logements, des commerces, des services et des équipements ; une concertation (nous en dirons un mot tout à l'heure) qui s'est effectuée en continu sur le quartier. Quand on parle de ZAC, c'est une Zone d'Aménagement Concerté donc évidemment, le mot concertation est extrêmement important. La limitation de la place de l'automobile avec des secteurs qui seront vraiment complètement dévoués à la place de l'automobile pour privilégier des espaces pour les mobilités douces, aussi bien les piétons que pour les vélos autour de la Place d'Armes. Et puis le travail sur la trame bocagère et sur la biodiversité, sur des espaces bien définis autour du secteur de la Fuye, notamment.

Et puis, nous en avons parlé tout à l'heure avec les jardins de pluie : la gestion hydraulique est également un point extrêmement important, puisque nous prenons notre part pour contribuer à limiter les écoulements d'eau vers la Place du 11 Novembre, notamment et donc la gestion hydraulique se fait sur le quartier lui-même.

Et puis quelques points de vigilance qui ont été rappelés par la commission : la desserte en transports en commun (mais c'est quelque chose qui est travaillé très récemment avec Laval Agglomération dans le cadre de la mise en place de la nouvelle DSP, le développement des liaisons douces vers les quartiers riverains, l'objectif étant bien évidemment de connecter l'éco-quartier Ferrié à ses quartiers limitrophes, le quartier Hilard, le secteur Flandres-Dunkerque, tous ceux-ci faisant partie d'un seul et même secteur d'urbanisation et de développement. Et puis je passe très vite sur les acteurs hébergés de manière transitoire, puisque progressivement, un certain nombre de bâtiments devront être libérés. Je pense au secteur de la Légumerie, notamment, pour permettre la réalisation de nouvelles opérations immobilières. Et puis la performance énergétique – Monsieur le Maire en a parlé tout à l'heure – qui est un sujet extrêmement important. Nous avons la chance d'avoir un réseau de chaleur présent, mais nous travaillons bien évidemment avec les opérateurs aussi sur les sujets de sobriété et de consommation, donc avec tous ces labels de maîtrise de consommation énergétique. Un petit sujet de concertation sur 2021 : trois grands temps forts. Le premier est l'intervention d'Anaïs Lelièvre, une artiste qui est venue notamment avec les écoles, mais aussi avec la maison de quartier et les différents riverains du quartier. Elle est venue proposer un travail artistique autour d'un bourgeon, d'un marronnier qui était présent sur le quartier, donc un travail que nous pouvons encore voir, notamment sur les espaces publics, autour du skatepark. Un temps important aussi, avec les enfants, de plantation d'une centaine d'arbres au niveau de la prairie aux lézards, au nord du quartier pour renforcer la trame bocagère et développer la biodiversité sur ce secteur qui ne verra aucune urbanisation. Et puis, dernier moment important de concertation avec les habitants – travail que nous allons engager en début d'année prochaine – c'est la réalisation d'un verger à la place d'un pavillon qui est en cours de démolition par la ville pour parvenir à une liaison piétonne et cycle entre le quartier Hilard et l'éco-quartier Ferrié. J'en viens au moment plus difficile avec des chiffres écrits en tout petit pour montrer les évolutions par rapport au CRAC, donc le tableau financier prévu, programmé et présenté l'année dernière pour vous indiquer que le bilan reste équilibré. Nous sommes à un total de dépenses de 20 545 000 euros, à peu près, couvert intégralement par des recettes qui comprennent à la fois des cessions de charges foncières, je vous en ai parlé tout à l'heure, des participations et des subventions des collectivités locales : la ville de Laval et Laval Agglomération, notamment, au titre du programme des équipements publics. Donc une maîtrise budgétaire, malgré des coûts de construction et d'aménagement qui ont tendance également à se développer. C'est le travail que nous menons au quotidien avec les équipes, de maîtriser les dépenses d'aménagement des espaces publics. Voilà, peut-être manque-t-il un point sur une seconde opération. Donc nous allons changer de rive.

Nous allons passer sur la rive gauche pour présenter la ZAC Laval Grande Vitesse, le quartier de la gare avec le périmètre que vous connaissez maintenant, qui s'étale de part et d'autre du réseau ferroviaire avec un premier secteur d'intervention qui nous mobilise depuis quelques années, qui est le secteur Sud entre les voies ferrées et la rue des Trois Régiments et une réflexion, nous en parlerons tout à l'heure, secteur Nord, sur la rue des Dépôts avec une réflexion qui a été engagée l'année dernière et cette année.

Alors de la même manière, un travail sur l'aménagement des espaces publics avec moins d'aménagements sur l'exercice 2021, puisque nous avons principalement réalisé un escalier qui est aujourd'hui complètement livré. Un escalier qui permet d'accéder depuis la rue des trois Régiments à la gare routière et puis nous avons poursuivi les travaux d'espaces publics et de plantations, notamment sur la rue des trois Régiments qui se poursuit au gré de l'avancement des chantiers de construction. En 2021, une opération a été livrée, c'est celle du groupe Procivis : 35 logements qui ont été livrés l'année dernière. L'opération, la photo n'est pas tout à fait à jour, puisque le bâtiment est complètement achevé aujourd'hui. Pareil, même exercice : on vous montre l'ensemble des charges foncières qui ont été cédées depuis l'origine du projet avec des charges foncières qui concernent principalement les lots situés autour du parvis de la gare et nous le verrons tout à l'heure, avec un bon rythme qui nous amène aujourd'hui à avoir quasiment bouclé la commercialisation de l'ensemble des parcelles situées au Sud. Et donc vous voyez là, la diversité programmatique qui a été également fixée avec la ville de Laval avec ce que vous avez plutôt en orange, ce sont les îlots réservés plutôt pour du tertiaire et les îlots en bleu plutôt pour du logement. Donc, vous voyez cette mixité programmatique : c'est à la fois un quartier d'affaires, mais un quartier qui vivra également tous les jours de la semaine. Quelques moments de concertation avec des balades urbaines qui ont été également organisées pour présenter non seulement aux riverains, mais à l'ensemble de la population lavalloise les différents projets immobiliers qui vont venir voir le jour progressivement dans les années qui viennent à travers une exposition aussi qui est toujours en place sur le parvis de la gare. Donc une prochaine balade urbaine, vous pouvez le noter, est programmée la semaine prochaine, jeudi, pour présenter aux riverains deux nouvelles opérations, à la fois logements et une opération tertiaire sur le parvis. Et ce que j'évoquais tout à l'heure, c'est une réflexion engagée sur le secteur Nord entre la halle SNCF, très très bel équipement, très beau bâtiment sur lequel nous sommes en train de réfléchir à une programmation avec la ville et les habitants et puis l'amorce de la passerelle Nord, donc tout ce secteur qui doit demain être urbanisé avec des équipements, un nouveau parking qui fera le pendant du parking Sud et qui offrira du stationnement pour les entreprises notamment, qui viendront s'inscrire dans la partie Sud de la ZAC. Pareil : c'est tout petit, mais nous sommes sur un bilan également équilibré qui est similaire à celui qui vous a été présenté l'année dernière, avec un bilan global qui s'établit à un peu plus de 32 millions d'euros avec des dépenses qui sont intégralement couvertes par les cessions de terrains et par les participations et les subventions publiques : vous voyez que le ratio est à peu près identique à celui de Ferrié, à peu près deux tiers de cessions, un tiers de subventions. Et de la même manière, nous essayons de contenir le montant des travaux d'aménagements qui a tendance à croître régulièrement. Donc voilà ce que je pouvais vous dire sur les deux opérations d'aménagement.

M. le Maire : *Est-ce qu'il y a des questions, déjà, à ce stade ? Des observations ? James Charbonnier.*

James Charbonnier : *Merci, Monsieur le Maire. Moi, je voulais juste dire qu'au niveau de l'opposition, nous allons avoir la même attitude que nous avons eue à l'Agglo, c'est-à-dire que nous allons nous abstenir.*

Et je voulais dire ce qui a été répété, ce qui a été dit, c'est-à-dire qu'il est vrai que les chiffres, aujourd'hui, à fin 2021, sont bons et l'endettement est correct et l'inquiétude ou la prudence à préserver, justement, c'est le niveau de cet endettement, compte tenu des investissements prévisionnels et en cours. Voilà. Je vous remercie.

M. le Maire : *Le point de vigilance est noté, évidemment. Tout cela fait l'objet d'une contractualisation et est très surveillé. Voilà. Et même réponse qu'à Laval Agglomération : nous pouvons faire confiance au conseil d'administration à la fois de la SPL et de la SEM qui, je le rappelle, met autour de la table évidemment des représentants de la ville, des représentants de Laval Agglomération, des représentants du Conseil départemental, des représentants de la Région et puis, évidemment, des acteurs privés comme des banquiers. Donc je pense que nous pouvons être rassurés par le profil des experts au sein du conseil et la volonté de cette transparence et de cette vigilance, c'est aussi présenter annuellement un rapport d'activités des deux ZAC donc là-dessus, voilà, nous ne pouvons qu'être rassurés, mais la vigilance est de mise, évidemment, comme dans tous les projets. Est-ce qu'il y a d'autres questions ? Ludivine Leduc veut dire un mot en plus sur les deux ZAC, non ?*

Ludivine Leduc : *Non. Tout a été rapporté par Jean-Marc Besnier. Donc, je me tiens prête pour la délibération.*

M. le Maire : *Alors, nous allons voter, si ça vous va. Non, c'est juste une approbation. Donc nous pouvons dire que nous approuvons les deux comptes-rendus, déjà, avant de laisser la parole, à nouveau, à Jean-Marc Besnier qui faisait une petite pause entre les deux. Ah ? Il faut les voter ? D'accord. Parce que c'est marqué « approbation ». Il faut les voter. Ok. Alors, nous allons voter d'abord le compte-rendu annuel d'activités sur la ZAC Ferrié. Effectivement, les administrateurs ne votent pas. Et il est bien de rappeler que l'opposition est présente au conseil d'administration des structures aussi. Donc c'est adopté. Merci.*

N° S514 - TUEC - 1

APPROBATION DU COMPTE RENDU-ANNUEL D'ACTIVITÉ PORTANT SUR LA CONCESSION DE LA ZAC FERRIÉ PRÉSENTÉ À LA COLLECTIVITÉ PAR LA SPL LMA ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

Rapporteur : Ludivine Leduc

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-4 et L300-5,

Vu le traité de concession approuvé le 14 décembre 2014 et son avenant n°1 approuvé le 16 décembre 2019,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC Ferrié approuvé en conseil municipal le 25 septembre 2017,

Vu le compte-rendu annuel d'activités de la ZAC Ferrié présenté par la SPL LMA pour l'année 2021,

Attendu que le concédant doit exercer un contrôle portant sur le bilan de l'activité, le plan de trésorerie et le tableau des cessions et acquisitions foncières et immobilières composant le compte-rendu annuel d'activité (CRAC) à la collectivité locale,

Sur proposition de la commission transition urbaine, écologique et commerciale,

DÉLIBÈRE

Article 1er

Le compte-rendu annuel d'activité sur l'année 2021 présenté par la société publique locale d'aménagement Laval Mayenne Aménagement et portant sur la concession de la ZAC Ferrié ci-annexé est approuvé,

Article 2

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document y afférent et notamment les avenants au traité de concession dont l'objet est mentionné dans le compte-rendu annuel présenté.

Article 3

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Bruno Bertier en tant que président de la SPL LMA et Antoine Caplan en tant que président de la SEM LMA se sont retirés de la séance et n'ont donc pas pris part au vote.

Florian Bercault, Georges Poirier, Patrice Morin, Geoffrey Begon et Henri Renié, en tant qu'administrateurs de la SPL LMA, n'ont pas pris part au vote.

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés, neuf conseillers municipaux s'étant abstenus (Didier Pillon, Marie-Cécile Clavreul, Pierrick Guesné, Samia Soultani, Gwendoline Galou, Vincent d'Agostino, James Charbonnier, Chantal Grandière et Lucile Perin).

SPL LAVAL MAYENNE AMENAGEMENTS

ZAC FERRIE



Crédit : K. Rouschause – Ville de Laval

Compte-rendu annuel d'activité – exercice 2021

Table des matières

1. Présentation de l'opération	4
<i>Préambule</i>	4
1.1 / Objectifs.....	5
1.2/ Programme / Composition.....	6
1.3/ Cadre juridique	7
1.4/ Intervenants	8
2. Etat d'avancement de l'opération.....	9
2.1/ Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine.....	9
2.2/ Foncier.....	17
2.3/ Travaux d'aménagement.....	19
2.4/ Commercialisation des projets en cours	24
2.5/ Modalités de conduite et de gestion opérationnelle	39
2.6/ Communication et concertation.....	39
2.7/ Rémunération Aménageur	43
2.8/ Labellisation éco-quartier	44
3. Eléments financiers.....	45
3.1/ Bilan financier prévisionnel	45
3.2/ Trésorerie et financement.....	50
4. Perspectives.....	52
4.1 / Objectifs principaux à court terme.....	52
4.2 / Délibérations de la collectivité à prévoir.....	53
ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession.....	54
ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL ACTUALISE ET PLAN GLOBAL DE TRESORERIE	55
ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS	59
ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE.....	60
ANNEXE 4 : BILAN DES CONVENTIONS D'AVANCES.....	61
ANNEXE 5 : COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS VERSEES PAR LES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES (article 16.3)	62

1. Présentation de l'opération

Préambule

La dissolution du 42^e Régiment de Transmissions de Laval est effective depuis juin 2011. La Ville de Laval bénéficie des mesures d'aide initiées par l'État pour accélérer la reconversion du site militaire désaffecté, avec la mise en œuvre d'un CRSD (Contrat de Redynamisation du Site de Défense de Laval) et la cession par l'État de l'ensemble du foncier et des biens immobiliers selon des modalités mises en œuvre dans le temps. L'enjeu pour la Ville de Laval est d'assurer la reconversion de ce vaste site de 50 hectares, pour moitié bâti, qui est directement inséré dans son tissu urbain, afin de créer un nouveau quartier parfaitement intégré et relié à la Ville.

Le quartier Ferrié, avec une surface équivalente au centre-ville historique de Laval, est en conséquence une opportunité unique pour un projet urbain de réorganisation et de développement de l'ensemble ouest de la ville. Dans un contexte élargi, le quartier Ferrié devient un pôle pilote structurant pour Laval et son agglomération, rayonnant sur les secteurs proches et leur fournissant un haut niveau de services. La modernité caractérise ce nouveau quartier pilote, créée par l'enseignement, l'innovation, la communication et la culture sous toutes ses formes, la recherche dans l'habitat et l'environnement, les liaisons avec les autres secteurs de la ville et les transports. Elle enclenchera la synergie d'un lieu exemplaire des modes de vie en train de se construire. Dans ce cadre, la création de la ZAC Ferrié constitue le moyen retenu par la ville de Laval pour réaliser les infrastructures, les équipements publics, les espaces publics constitutifs de ce nouveau quartier de la Ville et accueillir le programme mixte de constructions attendu.

Les études pré-opérationnelles ont été réalisées, avec notamment la définition du parti d'ensemble, la définition des programmes et des cahiers des charges des lots cessibles. Elles ont été poussées au niveau de précision d'un avant-projet, comprenant un chiffrage du montant des travaux à réaliser en matière d'infrastructures, de réseaux, de création et réaménagement d'espaces publics. Compte tenu des délais envisageables pour la reconversion globale du site, de l'ordre de 30 à 40 ans, la Ville a choisi de limiter cette ZAC à une partie du site.

Un premier cycle d'études pré-opérationnelles a permis l'élaboration du dossier de création. La ZAC Ferrié a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2014. Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2014, la Ville de Laval a confié la concession d'aménagement de la ZAC Ferrié à la Société Publique Locale LAVAL SPLA, désormais appelée SPL Laval Mayenne Aménagements. Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été désignée en 2016 pour conduire les études qui aboutirent au dossier de réalisation de la ZAC adopté en septembre 2017.

La ZAC Ferrié s'étend sur deux emprises d'une superficie totale de 29,2 hectares. Il s'agit d'une ZAC multi-sites. La première zone à l'ouest (14,1 ha) intègre notamment « Espace Mayenne », équipement dédié aux activités sportives, culturelles et événementielles et

- Missions de coordination et de suivi d'opérations immobilières,
- Signature des actes authentiques pour les îlots A1 et B1b, et du compromis pour les îlots C2-C3-C4,
- Désignation d'opérateurs pour les îlots G2, E2 et F2,
- Consultation d'opérateurs sur des îlots résidentiels et d'activités,
- Poursuite des actions de communication et de concertation (ateliers de co-production, Jours Ferrié).

1.2/ Programme / Composition

Le programme figurant au dossier de réalisation n'a pas connu d'évolution majeure au cours de l'exercice 2021.

Le programme global des constructions du dossier de réalisation de la ZAC approuvé par le Concédant en date du 25 septembre 2017 détermine les volumes de surface de plancher par type de programme comme suit :

- logements : 64 268 m²,
- activités : 25 452 m²,
- équipements : 32 981 m².

Le volume total de surface de plancher dans la ZAC s'établit à 122 701 m².



Plan-guide de la ZAC Ferrié – état 2021



Plan des fragments d'urbanisation de la ZAC Ferrié – état 2021

1.3/ Cadre juridique

- Date de création de la ZAC : 3 février 2014
- Contrat de concession initial entre la Collectivité et la SPL :
 - Date de délibération : 15 Décembre 2014
 - Date signature : 2 Février 2015
- Fin de validité de la concession : 2 Février 2030 Approbation du Cahier des Charges de Cession ou de location des Terrains : 25 septembre 2017
- Approbation du Programme des Equipements Publics : 25 septembre 2017
- Approbation du bilan de la mise à disposition du public du complément d'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale : 25 septembre 2017
- Approbation de la convention de participation type applicable au sein de la zone d'aménagement concerté : 25 septembre 2017
- Approbation de la convention autorisant l'Aménageur sur le domaine public et privé du Concédant : 25 septembre 2017
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC : 25 septembre 2017
- Avenant n°1 au Traité de concession : 16 décembre 2019
- Convention de participation de Laval Agglomération au programme des équipements publics : 29 septembre 2021
- Avenant n°2 au Traité de concession : 4 novembre 2021

1.4/ Intervenants

- **Concédant** : Ville de Laval
- **Concessionnaire d'aménagement** : SPL Laval Mayenne Aménagements
La conduite d'opération et la commercialisation de la ZAC Ferrié sont assurées par :
 - Jean-Marc BESNIER, Directeur Général,
 - Alexandre GRANGER, Chargé d'opérations
 - Ludovic RAISON, Chargé de travaux
- **Maitre d'œuvre urbain** : IN SITU Architecture, Culture(s) et Ville / MAP Paysagistes / A2I Infra (remplaçant du groupe NOX) / Scopic / Alphaville / Caradeux Consultants / Graphic Images (contrat signé en 2016)

2. Etat d'avancement de l'opération

2.1/ Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine

L'accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine a vocation à encadrer la passation de marchés subséquents qui ont pour objet des missions de maîtrise d'œuvre des infrastructures et des espaces publics constitutifs du projet d'aménagement urbain de la ZAC Ferrié ainsi que des missions connexes.

Au 31 décembre 2021, la SPL LMA a conclu 12 marchés subséquents.

1. Le marché subséquent n°1 (missions connexes), notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 18.02.2016 est un marché à bons de commande.

En 2021, quatre bons de commande ont été notifiés pour la réalisation des prestations suivantes, prévues à l'accord cadre :

BC 17

- Actualisation de l'étude hydraulique initiale et création d'un indicateur annuel de déconnexion,
- Etude capacitaire sur l'îlot E1b,
- Analyse de deux sites potentiels d'implantation du groupe scolaire,
- Coordination technique de l'îlot A1 – phase chantier,
- Complément au CRAUPE général – livret hydraulique,
- Préparation d'un reportage télévisé,
- Accompagnement de la résidence artistique,
- Suivi du planning général annuel.

BC 18

- Réalisation d'un film promotionnel.

BC 19

- Actualisation de l'étude hydraulique initiale : mission complémentaire,
- Préparation, animation et restitution d'ateliers de concertation sur le secteur Avicenne.

BC 20

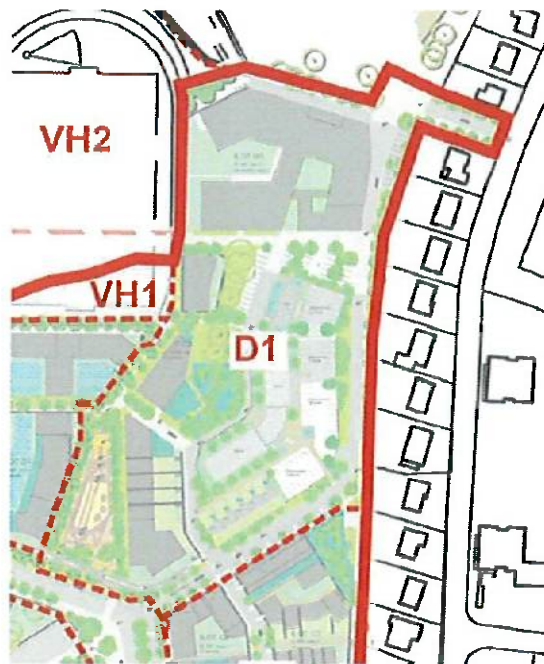
- Etude capacitaire sur l'îlot B6,
- Coordination technique phase travaux – îlot B7,
- Coordination technique phase travaux – îlot A5,
- Animation de deux visites du quartier dans le cadre de la Semaine Européenne du Développement Durable.

Le coût des honoraires liées à ces études s'élève à 133.493,75 € HT.

TABLEAU DES BONS DE COMMANDE (marché subséquent n°1)

Bon de commande	Date	Montant € HT
n°1	04/03/2016	48.033,75
n°2	09/06/2016	57.941,13
n°3	25/01/2017	93.440,00
n°4	10/05/2017	66.387,50
n°5	25/07/2017	12.440,00
n°6	05/01/2018	56.680,00
n°7	24/05/2018	34.177,50
n°8	23/10/2018	14.555,00
n°9	10/04/2019	31.131,25
n°10	13/06/2019	9.562,50
n°11	23/09/2019	22.275,00
n°12	10/01/2020	27.847,50
n°13	12/02/2020	19.030,00
n°14	01/09/2020	7.112,50
n°15	02/09/2020	7.202,50
n°16	13/11/2020	30.000,00
n°17	04/01/2021	54.968,75
n°18	08/02/2021	28.750,00
n°19	12/04/2021	43.175,00
n°20	16/06/2021	6.600,00
Total		671.309,88

2. Le marché subséquent n°2, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 08.02.2017 portait sur la réalisation de l'avant-projet (AVP) général de la ZAC, pour un montant de 111.870,00 € HT (marché soldé).
3. Le marché subséquent n°3, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 27.06.2017 portait sur les missions de conception et de suivi des travaux (PRO-ACT-VISA-DET-AOR-OPC) du fragment D1, pour un montant de 92.605,20 € HT.



Périmètre du fragment D1

4. Le marché subséquent n°4, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 07.09.2017 portait sur les missions de conception et de suivi des travaux (PRO-ACT-VISA-DET-AOR-OPC) des fragments A et B partiels (giratoire Fougères-Gaucherie, abords Etat-Major et restaurant solidaire), pour un montant de 37.320,73 € HT.



Périmètre indicatif des fragments A et B partiels

5. Le marché subséquent n°5, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 18.04.2018 portait sur les missions de projet (PRO) et d'assistance à la passation des contrats de travaux (ACT) des fragments VH1a, A, E, F1, C2, VH2, VH3, V1, V2, V3, V4, VH4, G1, VH6, VH7 et VH8 (voir plan ci-dessous), dans le but d'établir un accord-cadre de travaux, pour un montant de 158.522,06 € HT.



Périmètre étudié dans le MS5

6. Le marché subséquent n°6, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 27.03.2019 portait sur les missions de projet (PRO) du fragment G2, de suivi des travaux (PRO-ACT-VISA-DET-AOR-OPC) sur les fragments G1, V4, VH3, VH4, VH6, VH8, et de suivi des travaux (PRO-ACT-VISA-DET-AOR-OPC) de déconstruction partielle du mur d'enceinte et de déconstruction intégrale du bâtiment 58 (fragment A), pour un montant de 124.899,07 € HT.



7. Le marché subséquent n°7, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 10.02.2020 portait sur la mission d'assistance à la passation des contrats (ACT) du

marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux, pour un montant de 11.165,97€HT.



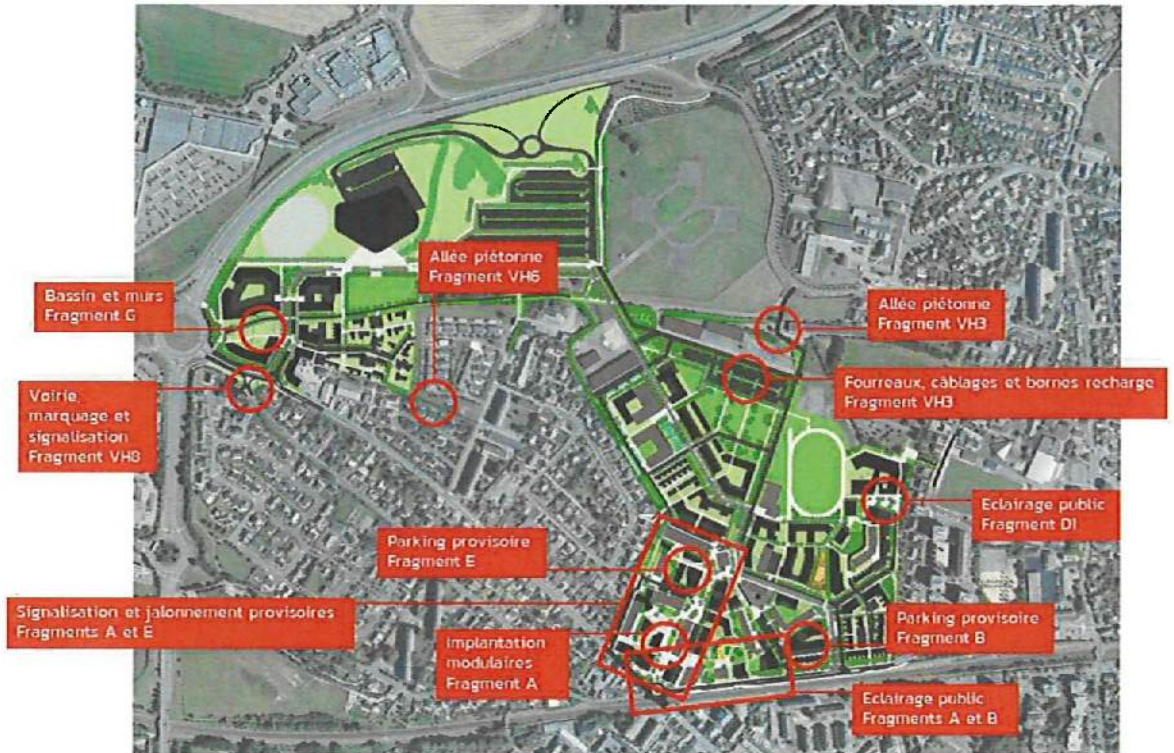
Périmètre du marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux

8. Le marché subséquent n°8, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 10.02.2020 portait sur les missions PRO et ACT du projet de square du bois de l'Etat-Major ainsi que sur les missions de suivi des travaux (VISA-DET-AOR-OPC) du marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux, pour un montant de 107.960,07 € HT.



Localisation du square de l'Etat-Major

9. Le marché subséquent n°9, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 13.11.2020 portait sur les missions de suivi des travaux (VISA-DET-AOR-OPC) du square du bois de l'Etat-Major, pour un montant de 19.096,00 € HT.
10. Le marché subséquent n°10, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 08.01.2021, portait sur le suivi de travaux d'aménagement ponctuels en missions PRO à DOE. Son montant s'élève à 35.920,83 € HT.



Périmètres des interventions

11. Le marché subséquent n°11, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 15.07.2021 pour un montant de 102.968,72 € HT, portait sur l'exécution d'études de maîtrise d'œuvre urbaine (AVP-PRO-ACT) ainsi que sur le suivi de travaux ponctuels (VISA-DET-OPC).



Périmètres des études et des travaux

12. Le marché subséquent n°12, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 15.07.2021 pour un montant de 21.471,71 € HT, portait sur l'actualisation des honoraires du marché subséquent n°6 suite à la réalisation de travaux supplémentaires.

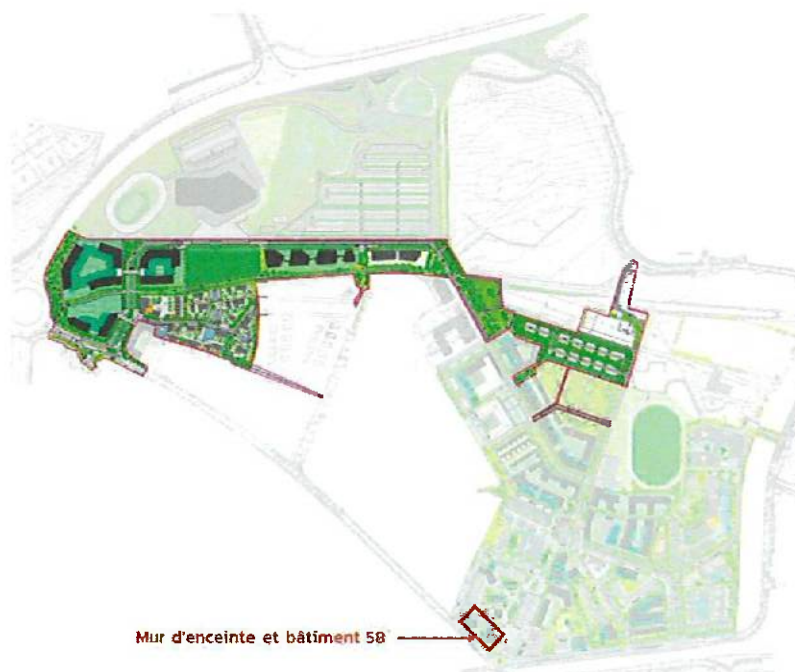


TABLEAU DES MARCHES SUBSEQUENTS (2 à 12)

MS	Date	Montant € HT
n°2	08/02/2017	111.870,00
n°3	27/06/2017	92.605,20
n°4	07/09/2017	37.320,73
n°5	18/04/2018	158.522,06
n°6	27/03/2019	124.899,07
n°7	10/02/2020	11.165,97
n°8	10/02/2020	107.960,07
n°9	13/11/2020	19.096,00
n°10	08/01/2021	35.920,83
n°11	15/07/2021	102.968,72
n°12	15/07/2021	21.471,71
Total		823.800,36

TABLEAU DES AUTRES MARCHES PUBLICS CONCLUS EN 2021

Catégorie d'achat	Objet et caractéristiques	Titulaire	Montant € HT
Services	Marché de contrôle technique et de sécurité/protection de la santé pour la réalisation de l'aire de jeux de l'Etat-Major	SPS : Apave CT : Apave	SPS : 857,50 CT : 1.662,00
Services	Marché de maîtrise d'œuvre pour la dépollution de la prairie aux lézards	AD Ingé	8.900,00
Services	Marché portant sur la mise en œuvre de missions de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé encadrant l'évacuation et le traitement de déchets inertes et amiantés au sein de la prairie aux lézards.	Pbudo53	715,00
Services	Etude de perméabilité des sols	Ginger CEBTP	5.060,00
Travaux	Marché de travaux pour l'aménagement de l'aire de jeux dans le bois de l'Etat Major	Lot 1 : Eurovia Lot 2 : Leroy Paysages	Lot 1 : 33.777,75 Lot 2 : 207.000,00

Travaux	Eclairage allée Patton	Sorelum	8.450,00
Travaux	Parking provisoire Laval Agglomération "Noel Meslier"	Eurovia	5.538,74
Travaux	Installation caméras - Fragment VH3	Elitel Réseaux	23.844,50
Travaux	ZAC Ferrié - Éclairage liaison piétonne mail Espace Mayenne et giratoire de l'Octroi	Sorelum	15.218,50
Travaux	Travaux complémentaires avenue de Fougères et mise en place d'un éclairage provisoire	Eurovia SPIE	6.473,43 3.666,00
TOTAL			321.163,42

2.2/ Foncier

2.2.1 Acquisitions réalisées en 2021

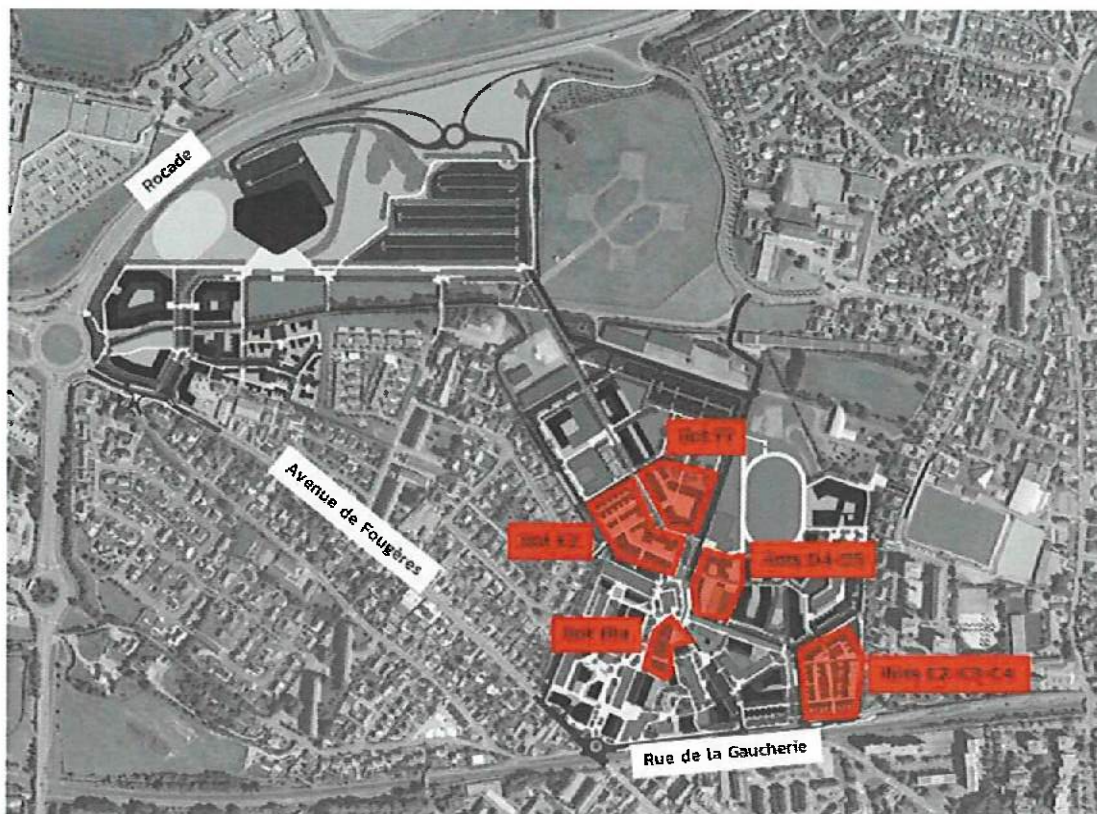
La SPL n'a procédé à aucune acquisition sur l'exercice 2021.

2.2.2 Acquisitions restant à réaliser

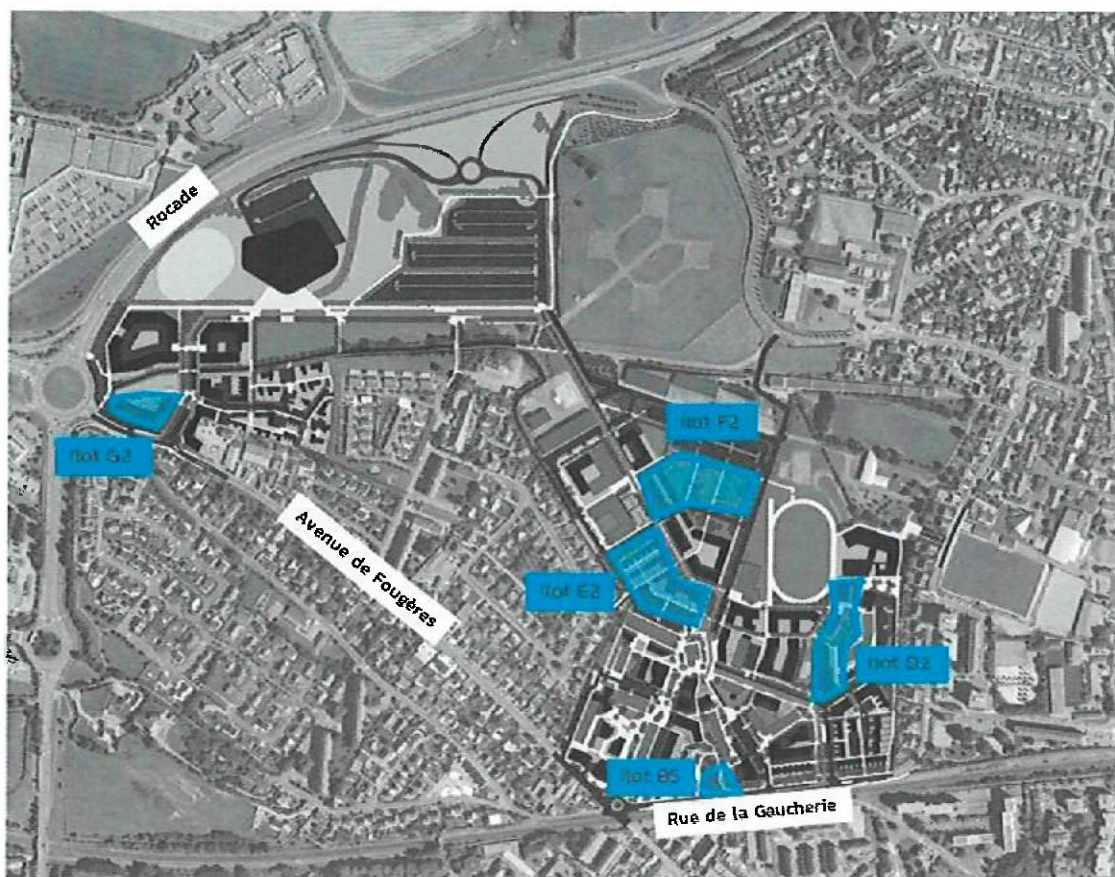
Selon le calendrier des prochaines cessions, la SPL acquerra auprès du Concédant le terrain d'assiette des îlots B5, E2, D2, F2 et G2. Toutefois, ces acquisitions ne s'effectueront qu'à partir de 2022, compte-tenu du calendrier prévisionnel des cessions et des conditions de libération de ces fonciers. En effet, la transformation de plusieurs terrains est compromise par la présence de bâtiments occupés temporairement. Le calendrier prévisionnel des cessions et le bilan financier du projet urbain pourront être impactés par le report de désaffectation des bâtiments existants.

Calendrier prévisionnel de désaffectation des bâtiments situés dans la ZAC Ferrié		
ILOT	BATIMENT	Date butoir de désaffectation
D4-D5	Bâtiment 18	Bâtiment désaffecté
C2-C3-C4	Bâtiment 73	Mars 2022

E2	Bâtiment 46	Décembre 2022
F1	Bâtiment 19	1 ^{er} trimestre 2024
B1a	Bâtiment 13	1 ^{er} trimestre 2025



Localisation des terrains comprenant des bâtiments à désaffecter



Localisation des terrains dont l'acquisition est programmée en 2022

2.2.3 Gestion du patrimoine

En 2021, la SPL ne s'est acquittée d'aucune dépense (taxe foncière, assurance...).

2.3/ Travaux d'aménagement

1. Aménagement des espaces publics autour de l'EHPAD de Ferrié (fragment D1 partiel)

Les ouvrages ont été définitivement terminés en 2019. Leur remise au Concédant interviendra début 2022.



Aménagement des abords de l'EHPAD

2. Aménagements ponctuels dans les fragments A et B

Les ouvrages ont été intégralement terminés en 2019. Leur remise au Concédant interviendra début 2022.



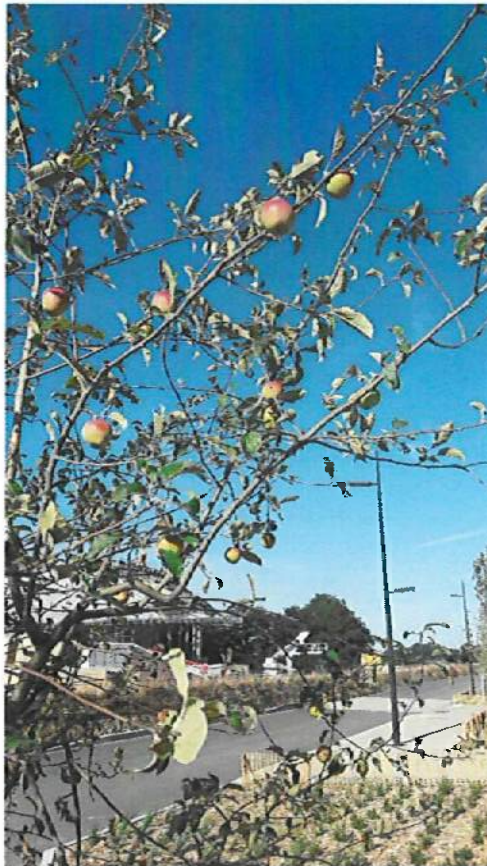
Aménagement entre l'agence Pôle Emploi et le bâtiment d'Etat-Major

3. Viabilisation du secteur nord

La viabilisation du secteur nord de la ZAC a démarré à compter de novembre 2018. Leur remise au Concédant interviendra début 2022.



Le Hameau de la Fuye



Le secteur d'Espace Mayenne

En 2021, LEN a repris des désordres sur la conduite de chauffage urbain alimentant Espace Mayenne. La SPL est intervenue pour reprendre la voirie sur l'emprise de cette conduite.

Les aménagements suivants sont toutefois ajournés :

- doublement de la rue Arnaud Beltrame en entrée de quartier. Cet aménagement est suspendu dans l'attente du déplacement préalable de la station de lavage du garage Leray. La SPL n'en assure pas la maîtrise d'ouvrage. Le déplacement de cet équipement devrait être effectif courant 2022.
- modification de l'accès à la copropriété sise 167, avenue de Fougères. La SPL est dans l'attente de l'accord des copropriétaires, qui devrait intervenir en juin 2022.

4. Requalification du secteur sud-ouest

Les travaux préparatoires ont débuté fin 2019 et les premières campagnes d'aménagement se sont déroulées en 2020.

En 2021, la quasi-totalité du programme de travaux a été réalisée, à l'exception des secteurs suivants, différés en 2022 ou 2023 :

- parvis de l'agence Pôle Emploi, dans l'attente de la réception des travaux sur ce même bâtiment,
- deuxième tranche du parking Général Ferrié, dans l'attente du démarrage du chantier de l'opération Cœur de Laval,
- deuxième tranche de la place Général Ferrié, dans l'attente de l'avancement du chantier du programme Chrysalide.



Périmètre de requalification du secteur sud-ouest

Les ouvrages terminés seront intégralement remis au Concédant en 2023.

5. Création de l'aire de jeux de l'Etat-Major

Le chantier d'aménagement de l'aire de jeux de l'Etat-Major s'est terminé en mai 2021. Les ouvrages ont été remis à la Collectivité (PV en date du 23 août 2021)



L'aire de jeux en cours d'aménagement (crédit : K. Rouschousse – Ville de Laval)

Bilan intermédiaire :

Au 31 décembre 2021, la SPL a réalisé 70 % du programme des équipements publics de la ZAC Ferrié.

En 2022 démarreront les travaux d'aménagement du secteur sud-est.



Périmètre d'aménagement du secteur sud-est

2.4/ Commercialisation des projets en cours

2.4.1/ Fonciers cédés par la SPL

➤ Ilot A1

Le programme immobilier « Chrysalide » est porté par la société PRAGMAA sur la place du Général Ferrié.

L'acte authentique a été signé début 2021, pour une cession à hauteur de 1.070.000 € HT.

L'opération doit être livrée en juillet 2023.



L'opération Chrysalide vue depuis l'avenue de Fougères

➤ **Ilot B1b**

La société Ecovivre Habitat a été notifiée le 24 février 2020 pour porter un programme immobilier de sept logements individuels groupés en accession. La promesse a été signée le 16 octobre 2020.

L'opérateur a démarré la commercialisation mi 2021.

L'acte devrait être signé à l'été 2022. La charge foncière attendue s'élève à 201 000 € HT.



Le programme sis îlot B1b

➤ Ilots B3-B5

La société Méduane Habitat sera notifiée au printemps 2022 pour porter un programme de requalification de la résidence de la Closerie des Ormeaux et de construction de deux immeubles résidentiels, incluant des locaux d'activités.

La charge foncière attendue s'élève à 360.000,00 € HT.



Localisation des îlots B3 et B5

➤ **Ilots C2-C3-C4**

La société Atrealis a été notifiée le 11 mars 2020 pour porter un programme immobilier de soixante-dix-sept logements collectifs, intermédiaires et individuels en accession.

La promesse a été signée début 2021.

L'acte devrait être signé à l'été 2022.

La charge foncière attendue s'élève à 1 415 000,00 € HT.

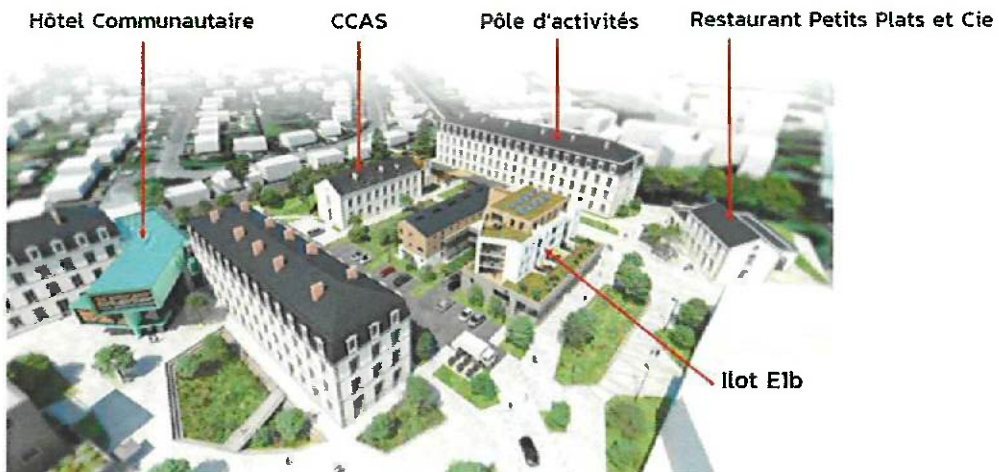


Le programme sis îlots C2-C3-C4

➤ **Ilot E1b**

Le concours de maîtrise d'œuvre lancé par la société Méduane Habitat sera jugé en avril 2022.

L'acte authentique sera signé mi 2023. La charge foncière attendue s'élève à 495 200 €HT.



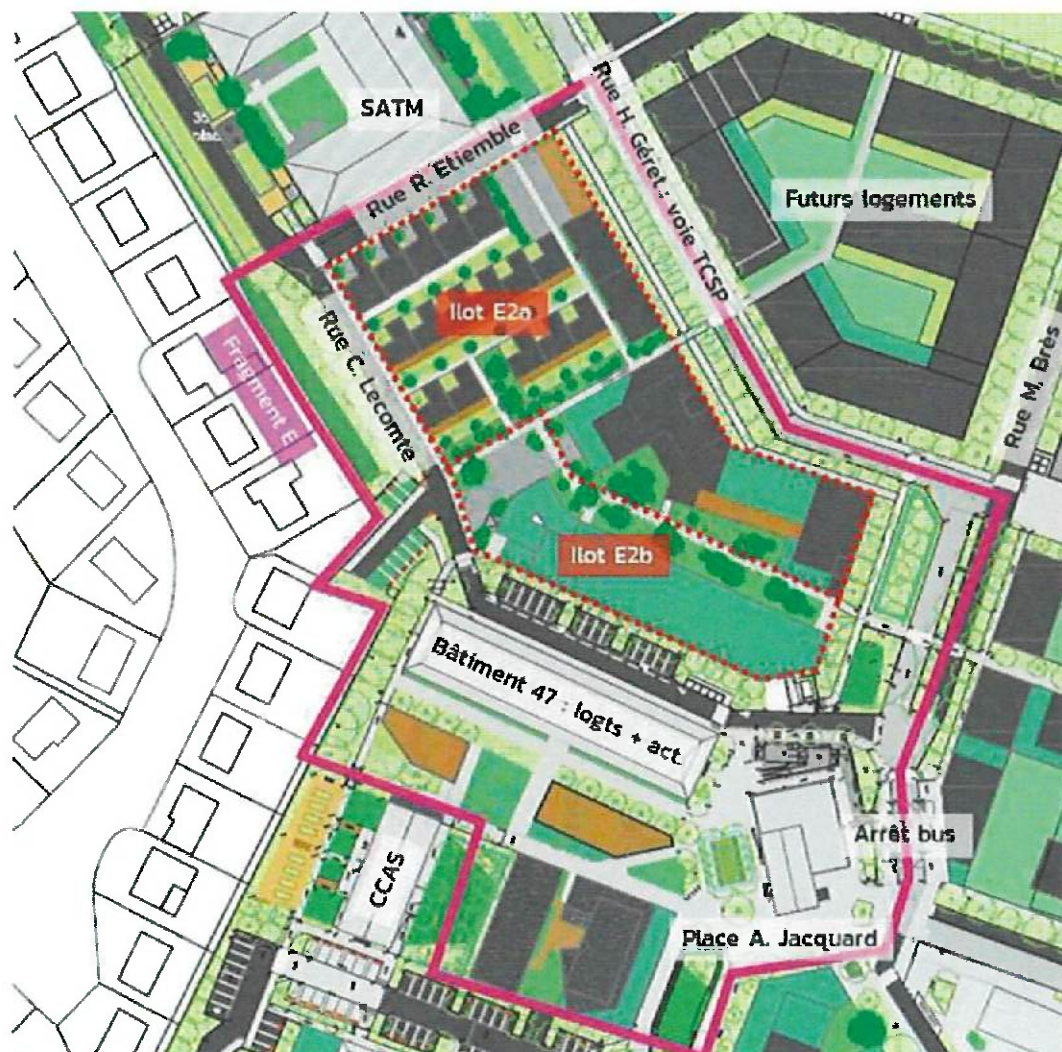
Localisation de l'îlot E1b – place A. Jacquard

➤ Ilot E2

Une consultation d'opérateurs a été lancée pour un programme immobilier résidentiel en accession (logements collectifs, intermédiaires et individuels). En option, les opérateurs étaient invités à proposer la création d'un parking en superstructure destiné à des preneurs extérieurs, dont la Collectivité pour sa flotte de véhicules de service.

Un promoteur devrait être notifié début 2022.

La charge foncière attendue s'élève à 950.000 € HT pour le programme résidentiel (E2a), et à 357.280,00 € HT pour le lot E2b.



Localisation de l'îlot E2

➤ Ilot F2

L'implantation d'un groupe scolaire a été étudiée sur ce terrain, mais la Collectivité n'y a pas donné suite. Parallèlement, l'ADAPEI a réalisé en 2021 des études de programmation pour la construction de locaux tertiaires, de services, et d'un foyer d'accueil médicalisé.

Au 31 décembre 2021, ce projet n'a pas fait l'objet de validation.



Localisation de l'ilot F2

➤ Ilot G1

La consultation d'opérateurs programmée sur l'ilot G1 (hôtellerie – tertiaire) est ajournée.



Localisation de l'îlot G1

➤ Ilot G2

En substitution de la consultation sur l'îlot G1, la SPL a organisé une consultation d'opérateurs sur l'îlot G2, pour un programme tertiaire pouvant intégrer une offre commerciale et servicielle en appoint.

Au 31 décembre 2021, aucun opérateur n'a encore été notifié.



Localisation de l'îlot G2

➤ **Ilot G4**

L'acte authentique a été signé avec la société Méduane Habitat le 9 juin 2020. Le prix de cession s'élève à 211 000,00 € HT.

Le chantier a démarré à l'automne 2021, pour une livraison au printemps 2023.



Programme résidentiel sur l'îlot G4

➤ Ilots G7 a et c

Le dernier acte authentique a été signé le 20 mai 2020. Au 31 décembre 2021, un logement demeure en chantier.



Chantiers livrés au Hameau de la Fuye (ilots G7 a et c)

➤ Ilot G7b

L'acte authentique a été signé avec la société Procivis le 9 juin 2020. Le prix de cession final du terrain s'élève à 259 172,67 € HT.

Au 31 décembre 2021, les logements sont livrés.



Opération « ISBA » - Ilot G7b

2.4.2/ Fonciers non cédés par la SPL

➤ Ilot D5

Un appel à manifestation d'intérêt a été organisé afin d'évaluer l'attractivité et le potentiel de requalification du bâtiment 18.

Les propositions remises ont été jugées insatisfaisantes, et la Collectivité a acté la déconstruction intégrale de l'immeuble.

La SPL a procédé à la mise à jour du plan-guide de la ZAC en projetant des constructions neuves sur l'îlot D5.



Bâtiment 18

➤ Ilot D6

Le chantier de la seconde tranche de la résidence Avicenne s'est terminé au printemps 2021.

Le solde de la participation du constructeur aux équipements publics de la ZAC a été appelé, soit 37 882.46 €.



Résidence Avicenne – Tranche 2

➤ **Ilot E1a**

La société Coop de Construction a été notifiée en août 2021 pour porter un programme résidentiel et d'activités (commerces, services...) sur le bâtiment 47.

La SPL ne percevra aucune recette sur la vente du bâtiment 47, propriété communale. Par ailleurs, aucune surface de plancher ne devrait être créée, ne générant pas de participation aux équipements publics de la ZAC.



Projet de réhabilitation du bâtiment 47 (ilot E1a)

➤ Ilot E3

Suite à la fermeture définitive du restaurant Petits Plats et Compagnie, un appel à manifestation d'intérêt a été organisé pour désigner un nouvel exploitant sur le bâtiment 14.

Deux offres ont été remises, lesquelles seront jugées en janvier 2022. L'ouverture de l'établissement est prévue au printemps 2022.

Cette opération ne générera pas de recettes pour la SPL.



Bâtiment 14

➤ Ilot H

Espace Mayenne a été livré en juin 2021.

Le constructeur s'est acquitté du solde de la participation aux équipements publics de la ZAC, soit 303 335,00 €.

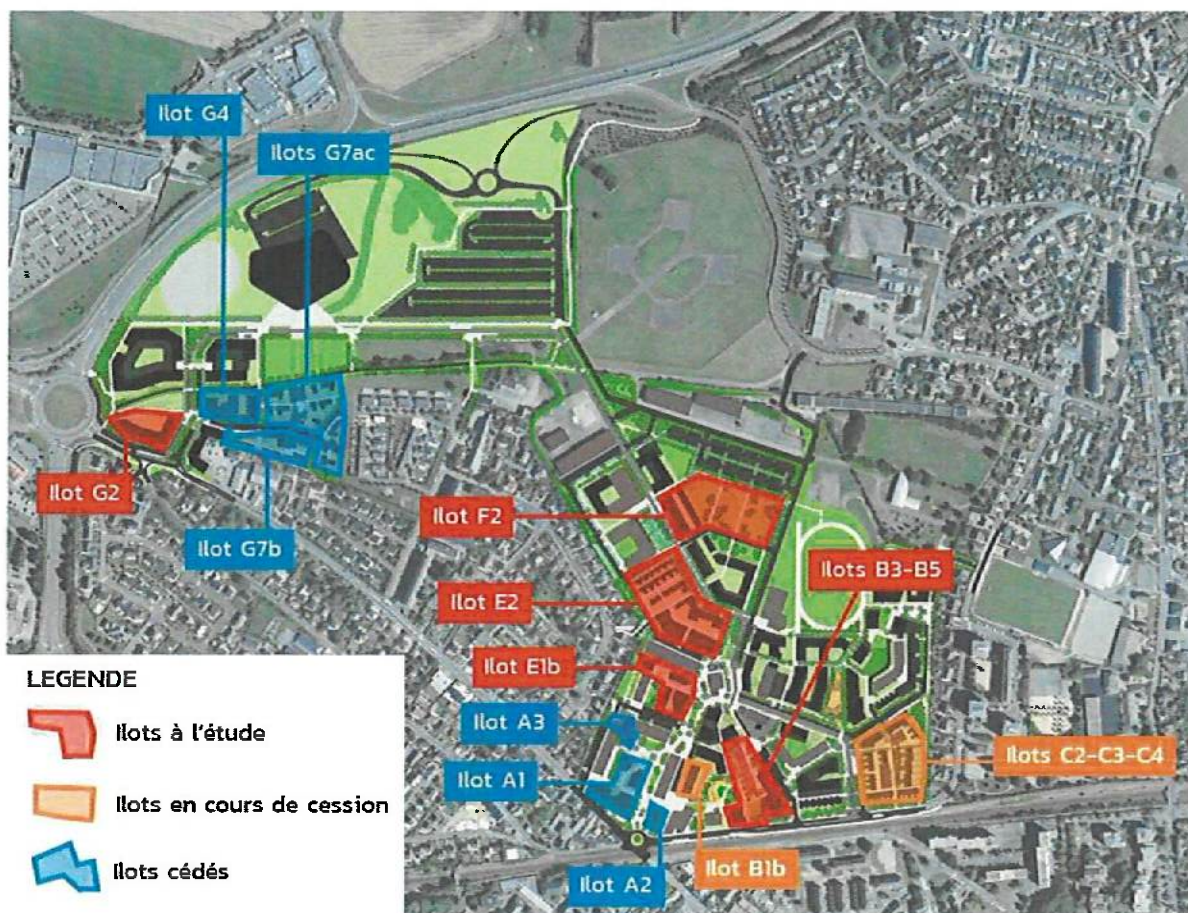


Espace Mayenne

ETAT RECAPITULATIF DES ACTES AUTHENTIQUES SIGNES

Lot	Promoteur	Année	Montant charge foncière
A2	PRAGMAA	2017	233 368,70 €
Lot 9 – Ilot G7a	SCI 4G	2018	28 675,00 €
Lot 15 – Ilot G7c	MONCEAU	2018	27 775,00 €
A3	LAVAL AGGLOMERATION	2019	198 000,00 €
Lot 1 – Ilot G7a	BOURFOUN	2019	28 233,34 €
Lot 2 – Ilot G7a	HEURTEBIZE	2019	28 233,33 €
Lot 3 – Ilot G7a	OUKALTOUM	2019	26 216,67 €
Lot 4 – Ilot G7a	PRAGMAA	2019	26 216,67 €
Lot 5 – Ilot G7a	RENARD	2019	26 216,67 €
Lot 6 – Ilot G7a	BAUVIN	2019	30 892,00 €
Lot 7 – Ilot G7a	FLANDRIN	2019	30 800,00 €
Lot 8 – Ilot G7a	IACOB	2019	31 075,00 €
Lot 10 – Ilot G7a	LIVINSCHI	2019	28 875,00 €
Lot 12 – Ilot G7a	LUYEYE	2019	32 358,33 €
Lot 13 – Ilot G7c	BOUHALLIER	2019	25 483,33 €
Lot 14 – Ilot G7c	LESERF	2019	27 316,66 €
Lot 16 – Ilot G7c	SORIN	2019	29 883,33 €
Lot 17 – Ilot G7c	BUFI	2019	33 916,66 €
Lot 11 – Ilot G7a	JAOUEN-TREVISAN	2020	28 875,00 €
G4	MEDUANE HABITAT	2020	211 000,00 €
G7b	PROCIVIS	2020	259 172 ,67 €
A1	PRAGMAA	2021	1 070 000,00 €
TOTAL			2 462 583,36 €

PLAN DE LOCALISATION DES ILOTS CEDES, EN COURS DE CESSION ET A L'ETUDE



Le montant total des charges foncières attendues sur les îlots en cours de cession et à l'étude s'élève à 4.927.080,00 € HT.

Au 31 décembre 2021, 57 % du montant total des droits à construire de la ZAC est perçu ou engagé.

➤ Charte partenariale

Une charte partenariale a été signée par les opérateurs, le 24 octobre 2016 à l'hôtel de Ville en présence de Monsieur le Maire, Monsieur l'adjoint à l'urbanisme et Monsieur le Président de la SPL Laval Mayenne Aménagements.

Les signataires de cette charte partenariale (aménageur, opérateurs immobiliers et partenaires d'opérations) s'engagent à réaliser l'opération avec une forte exigence de qualité, insertion dans le paysage urbain, qualité des constructions, recherche de la mixité optimale, développement durable, innovation, labellisation, conception des espaces communs, clause d'insertion sociale.

En 2021, aucun nouvel opérateur n'a signé la charte partenariale.

2.5/ Modalités de conduite et de gestion opérationnelle

En 2021, la SPL Laval Mayenne Aménagements a assuré la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération et a informé la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération notamment à travers des comités de projet qui se sont tenus une fois par mois, à l'exception des mois de juillet et août. Ces comités de projet permettent de faire un état d'avancement des projets en cours et notamment de la ZAC Ferrié. Ces comités de projet ont fait l'objet d'un relevé de décisions transmis à l'ensemble des participants.

Les membres du Comité de projet sont :

- Mr Bruno Bertier, adjoint à la transition urbaine et Président de la SPL,
- Mr Antoine Caplan, adjoint aux finances,
- Mr Georges Poirier, adjoint vie quotidienne et citoyenne,
- Mr Patrice Morin, adjoint logement et mixité sociale,
- Mr Geoffrey Bégon, adjoint mobilités urbaines,
- Mme Anouk Vandaele, collaboratrice de cabinet,
- Mr Fabrice Martinez, DGS Ville de Laval et Laval Agglomération,
- Mr Yoann Château, DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération,
- Mr Rémy Benoît, DGA Aménagement Ville de Laval et Laval Agglomération,
- Mr Yves Letailleux, adjoint DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération,
- Mr Gérard Nicolas, DGD patrimoine, Ville de Laval,
- Mr Christian Persin, directeur de l'urbanisme Ville de Laval,
- Mr Philippe Doudard, directeur voirie et espaces publics Ville de Laval,
- Mr Jean-Marc Besnier, Directeur Général de la SPL,
- Mme Audrey Lagautrière, chargée d'opérations SPL,
- Mr Alexandre Granger, chargé d'opérations SPL.

2.6/ Communication et concertation

En 2021, la SPL a organisé plusieurs présentations du projet urbain :

- janvier : première réunion avec les riverains des îlots C2-C3-C4,
- mars : deuxième réunion avec les riverains des îlots C2-C3-C4,
- mai : présentation des sites potentiels d'implantation du groupe scolaire en Conseil d'Ecole d'Hilard,
- juin : inauguration de l'aire de jeux de l'Etat-Major,
- juillet : Jour Ferrié « Art en ville »,

- août : présentation de la programmation résidentielle en Commission Habitat de Laval Agglomération,
- septembre :
 - inauguration du potager collectif,
 - visite de l'éco-quartier dans le cadre d'un groupe de travail sur le label éco-quartier,
 - visite de l'éco-quartier dans le cadre d'une formation sur la thématique des éco-quartiers,
 - visite de l'éco-quartier dans le cadre de la Semaine Européenne du Développement Durable et des Journées Européennes du Patrimoine,
- octobre :
 - réunion publique de présentation du projet de liaison douce Ferrié-Hilard,
 - visite de l'éco-quartier sur le thème de la gestion intégrée des eaux pluviales,
- novembre :
 - présentation de l'éco-quartier dans le cadre de l'événement « Café croissant quartiers » organisé par le CEREMA.
 - Jour Ferrié « prairie aux lézards »,



Sur demande de la Ville de Laval, la SPL a également fourni des éléments de présentation de la ZAC Ferrié en vue de la parution d'articles dans le journal Le Moniteur et dans le journal municipal.

En outre, la SPL a réalisé un film promotionnel sur la ZAC Ferrié. Ce support est destiné à être présenté tant dans des réunions publiques, des salons professionnels, que dans des campagnes de communication portées par la Collectivité ou son aménageur.

➤ Identité visuelle

L'ensemble des panneaux de chantiers, panneaux de commercialisation des opérateurs immobiliers, dossiers de presse et documents relatifs à la ZAC Ferrié respectent les principes de la charte graphique et reprennent le logo « Laval Grandit avec vous » Eco-quartier Ferrié.

➤ Concertation

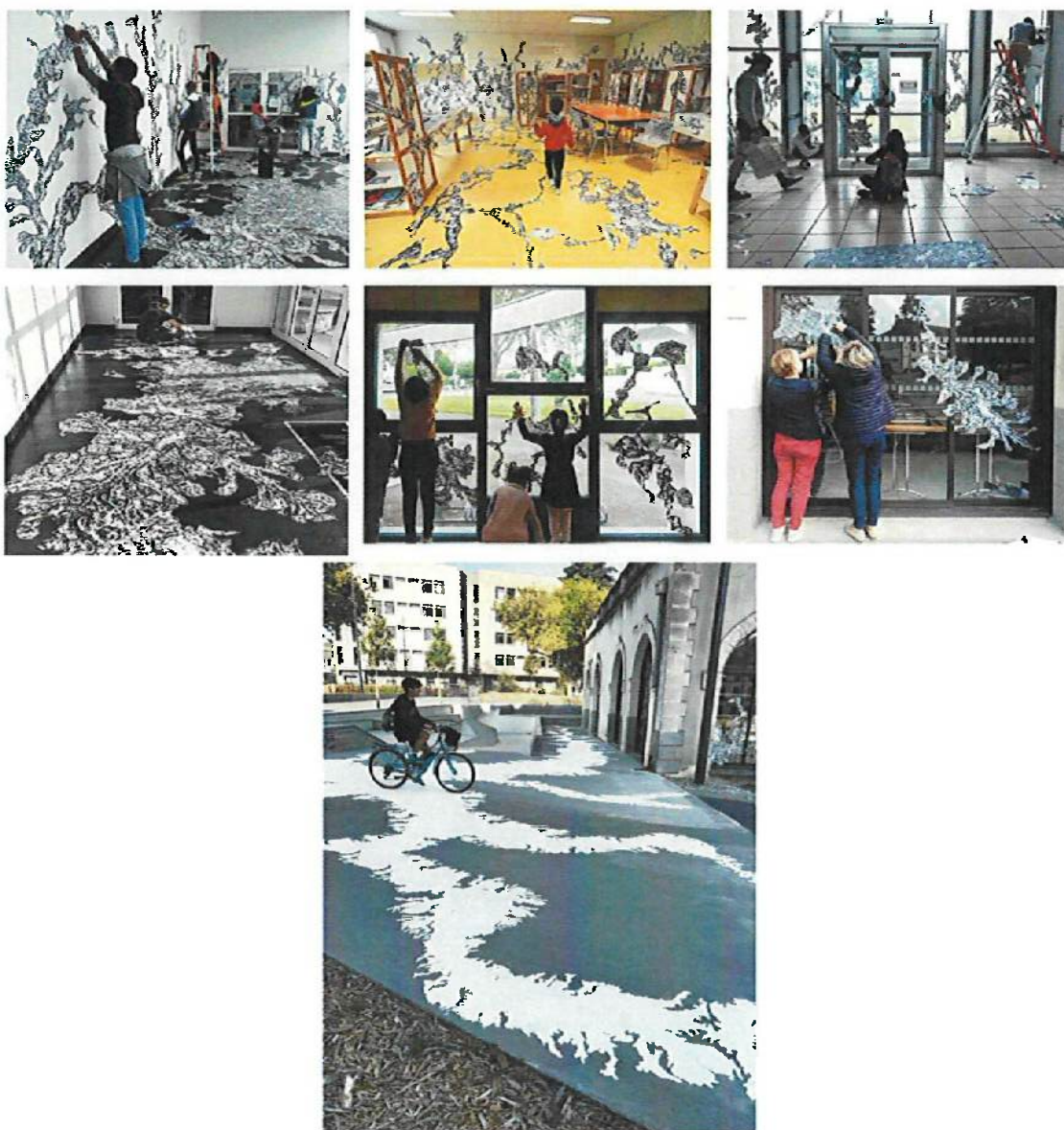
1. Résidence artistique :

Au premier semestre 2021, une résidence artistique a été organisée dans la ZAC Ferrié par la Direction de la Culture de la Ville de Laval, et accompagnée par la SPL LMA.

L'artiste, Anaïs Lelièvre, a investi différents lieux intérieurs et extérieurs sous la forme d'ateliers participatifs avec des enfants, adolescents et adultes.

Un Jour Ferrié organisé en juillet a permis de rendre compte de cette démarche.

Les œuvres sont également valorisées sur le site internet de l'artiste, ainsi que par des panneaux installés in situ.



Exemples d'intervention artistique au quartier Ferrié

L'intervention artistique doit désormais se poursuivre chaque année afin d'accompagner la transformation du quartier Ferrié et son ouverture sur la ville. Pour ce faire, la SPL LMA a établi un protocole d'intervention avec Anaïs Lelièvre.

2. Secteur Avicenne :

Plusieurs ateliers de concertation ont été organisés en mai et en juillet sur la thématique des aménagements du secteur Avicenne, et plus particulièrement la création d'une liaison douce entre les quartiers Ferrié et Hilard.

Le projet de création d'un espace public sur la parcelle sise 93, rue de la Gaucherie a ainsi été co-conçu et restitué lors d'une réunion publique en octobre.



Le projet d'espace public sur la parcelle sise 93, rue de la Gaucherie

➤ Communication travaux

La SPL effectue des campagnes de mailing afin d'informer les acteurs du quartier, les bailleurs sociaux riverains, les commerçants riverains et les services concernés de la Collectivité, ainsi que les concessionnaires et les délégataires, de l'avancement des travaux et, le cas échéant, des mesures prises pour la fermeture de voies, la déviation de la circulation, etc.

Si besoin, la distribution de flyers dans les boîtes aux lettres des riverains est également réalisée, soit par la SPL, soit par la Ville en fonction de l'ampleur du boîlage.

La SPL LMA envoie une « information travaux » au cabinet du maire, précisant les fermetures de voiries et déviations mises en place dans le cadre des travaux en cours, en vue d'informer le grand public par voie de presse ou via les supports d'information de la collectivité (site Internet, journal...).

2.7/ Rémunération Aménageur

Jusqu'au 31 décembre 2020, la rémunération de la SPL LMA était déterminée de la manière suivante, conformément à la convention :

- Montant forfaitaire (110 K€) au titre de la rémunération d'études et tâches administratives prévues aux articles 2b, 2g et 2h et la concession d'aménagement.
- Montant au titre de la rémunération de commercialisation prévues aux articles 2f et 20.2 de la concession d'aménagement soit 2% des montants TTC fixés dans les actes de cessions.
- Montant au titre de la rémunération pour les tâches d'acquisition soit 2% des dépenses d'acquisition en ce compris les frais.
- Montant pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction soit 8% des dépenses TTC de travaux.

Durant l'exécution de la concession d'aménagement, il a été constaté l'absence de concordance entre le volume des charges engagées par la SPL LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS pour réaliser sa mission d'aménageur et le volume des rémunérations correspondants.

Pour remédier à cette problématique, un avenant sera proposé début 2022 à la collectivité afin de réviser les modalités de calcul précitées pour les adapter au temps réellement consacré par l'aménageur pour la réalisation de cette opération. Cette méthode a pour effet de prendre en compte les coûts réellement exposés par l'aménageur pour la conduite de l'opération. Le montant des charges à imputer au terme de la concession est estimé à 1 778 081 €.

Le montant restant à imputer dans les comptes au terme de l'opération est estimé à 455 427 €, soit un montant lissé de 50 603 € par an jusqu'en 2029.

Au titre de l'exercice 2021, la rémunération de la SPL LMA s'établit à 50 603 €.

Cette rémunération, inscrite au sein du bilan d'opération fait partie des dépenses globales de l'opération. En termes de trésorerie pour la Ville de Laval, la rémunération ne fait pas l'objet d'un appel de fonds auprès de la collectivité.

2.8/ Labellisation éco-quartier

En 2021, la ZAC Ferrié a obtenu l'étape 2 du label Eco-quartier.

La commission nationale éco-quartier a identifié des points forts et des points de vigilance pour la poursuite du projet.

Parmi les points forts :

- Travail sur l'existant,
- Mixité programmatique et fonctionnelle,
- Concertation en continu,
- Limitation de la place de l'automobile,
- Trame bocagère et biodiversité,
- Ambition en matière de gestion hydraulique.

Parmi les points de vigilance :

- Mise en œuvre effective d'une desserte en transport collectif au sein du quartier,
- Développement des liaisons douces vers les quartiers riverains,
- Devenir des acteurs hébergés de manière transitoire,
- Des intentions à confirmer, notamment sur la gestion hydraulique, la performance énergétique, la gestion des déchets.

3.1/ Bilan financier prévisionnel

Le bilan financier est construit selon un objectif de finalisation de la ZAC pour l'année 2029.

A ce jour, l'ensemble des dépenses est couvert par les recettes. Le bilan prévisionnel de la ZAC demeure équilibré.

Le tableau détaillé figure en annexe 1.

BILAN PREVISIONNEL

Ligne	Intitulé	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		CRAC				
		Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année		
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0																								
	DEPENSES	20 544 557	-2 258 948	-85 255	951 932	551 440	429 114	1 042 544	216 301	370 256	713 098	0														
A	Etudes Générales	737 704	88 100	142 390	58 054	20 000	15 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	841 521		
B	Acquisitions et Frais	989 041	3 125	1 922	125 679	411 103	87 805	58 029	31 108	32 181	980 322														980 322	
C	Travaux	13 405 814	2 231 815	1 759 084	854 793	793 200	750 000	619 384	348 000	210 000	13 168 445														13 168 445	
D	Ingénierie	1 586 749	137 065	180 439	155 360	126 000	105 786	88 500	88 500	83 500	1 599 906														1 599 906	
E	Frais gestion, aménageur, communication	1 642 611	335 692	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	1 776 081														1 776 081	
F	Frais Financiers	675 616	4 158	9 228	9 579	8 792	7 174	3 913	2 271	620	501 499														501 499	
G	Assurances	128									128														128	
H	Impôts & Taxes	43 684	14 685	19 071	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	66 913														66 913	
I	Frais de Commercialisation	151 080	3 260	860	24 850	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	121 080														121 080	
J	Frais Divers	73 411	2 860	53 913	1 500	2 000	1 340	925	417	700	123 281														123 281	
K	T.V.A	0																								
L	Fonds de concours	1 237 720									1 237 720														1 237 720	
	RECETTES	20 544 557	561 814	2 131 274	2 236 349	1 967 138	1 851 823	1 882 973	756 200	766 860	20 408 895														20 408 895	
A	Cessions	12 839 885	499 048	1 070 000	1 616 000	1 500 000	1 612 583	958 000	958 000	725 100	12 841 762														12 841 762	
B	Participations	1 978 144		341 217							1 946 994														1 946 994	
D	Subventions	5 608 907		715 000	620 349	467 138	239 240	34 270	47 173	31 100	5 497 483														5 497 483	
	Produits Divers	116 146		5 057							121 203														121 203	
E	Produits Financiers	1 474									1 474														1 474	
	FINANCEMENT	0	1 783 740	216 260	-82 165	-329 669	-331 288	-332 914	-336 190	-253 226	0														0	
	AMORTISSEMENTS	2 000 000			82 165	329 669	331 288	332 914	336 190	253 226	2 000 000															2 000 000
G	Amortissements	2 000 000			82 165	329 669	331 288	332 914	336 190	253 226	2 000 000															2 000 000
T	TVA	0																								0
	MOBILISATIONS	2 000 000	1 783 740	216 260							2 000 000														2 000 000	
F	Mobilisations	2 000 000	1 783 740	216 260							2 000 000														2 000 000	
T	TVA	0																							0	
	TRESORERIE	0	-848 047	-880 515	293 989	-155 210	247 806	-1 384 008	-721 122	-808 510	-717 792	414 162													414 162	

> En dépenses (en € HT)

A. Etudes générales (841.521 €)

Ce poste comprend :

- Les études d'aménagement et de procédure, prévues dans le cadre des missions connexes confiées à l'équipe de maîtrise d'œuvre (plan guide, coordination technique, fiches de lots...),
- Les diagnostics techniques,
- Les frais de géomètre (relevés topographiques, bornages contradictoires...),
- Les études et analyses juridiques.

B. Acquisitions et frais (980.322€)

Ce poste comprend :

- Les acquisitions des terrains situés dans l'emprise de l'ancienne caserne militaire, réalisées auprès du Concédant, lesquelles sont également valorisées en recette au titre d'un apport en terrain,
- Les acquisitions de biens situés en-dehors de l'emprise de l'ancienne caserne militaire réalisées auprès du Concédant,
- Les acquisitions réalisées auprès d'autres propriétaires afin de permettre la réalisation du programme des équipements publics,
- Les frais annexes.

C. Travaux (13.168.445 €)

Ce poste comprend :

- La mise en état des sols et la déconstruction de bâtiments,
- Les travaux d'infrastructures.

Le dossier de réalisation ne prévoit pas l'exécution par l'Aménageur d'équipements publics de superstructures.

D. Ingénierie (1.589.906 €)

Ce poste comprend :

- les honoraires de maîtrise d'œuvre,
- les honoraires du contrôleur technique,
- les honoraires du coordonnateur SPS,
- les frais de géomètre liés aux travaux (implantation des ouvrages...),
- les honoraires divers de maîtrise d'œuvre.

E. Frais de gestion, aménageur, communication (1.778.081 €)

Ce poste comprend l'ensemble des rémunérations prévues au contrat de concession jusqu'à sa clôture. Un avenant sera conclu en 2022 afin d'ajuster le niveau de rémunération au temps réellement passé pour le suivi des tâches administratives. Le montant initialement prévu de 1 362 537 €, insuffisant pour la durée de l'opération, a été réévalué.

F. Frais financiers (501.499€)

Ce poste comprend les frais liés aux emprunts. Le montant prévu a été ajusté en fonction des taux connus.

G. Assurances (128 €)

Ce poste a été ajouté pour intégrer la prime d'assurance de l'immeuble sis 137, rue de la Gaucherie que l'Aménageur a démoli pour réaliser une voie d'accès à la ZAC.

H. Impôts et taxes (66.913 €)

I. Frais de commercialisation (121.080 €)

Ce poste comprend les frais liés à la commercialisation auprès des promoteurs (agents de commercialisation, frais de géomètre...).

J. Frais divers (123.281 €)

Ce poste comprend les frais d'entretien des terrains, de publication (BOAMP...), d'impression de documents. Il a été réévalué pour tenir compte du versement d'une indemnité à LEN dans le cadre de la reprise du réseau de chaleur au droit de l'Espace Mayenne

K. TVA

Néant

L. Participation aux équipements publics (1.237.720 €)

Ce poste comprend la participation de l'Aménageur aux équipements publics de superstructures (équipement scolaire et salle d'activités)

Les dépenses prévisionnelles font apparaître un montant de 20.408.895 € HT.

> En recettes (en € HT)

A. Cessions (12.841.762 €)

Ce poste comprend la cession des terrains par l'Aménageur aux constructeurs intervenant dans la ZAC.

B. Participations (1.946.994 €)

Ce poste comprend la perception d'une participation aux équipements publics de la ZAC versée par des constructeurs intervenant sur des terrains non maîtrisés par l'Aménageur. Le fait générateur de la participation aux équipements publics est la création de surface de plancher constructible.

C. Subvention (5.497.463 €)

Ce poste comprend :

- Les subventions versées par les partenaires du Contrat de Redynamisation du Site de Défense,
- Les subventions versées au titre du co-financement du programme des équipements publics,
- La valorisation des terrains apportés par le Concédant.

D. Produits divers (121.203 €)

Ce poste comprend notamment les conventions RRO conclues avec le concessionnaire Enedis.

E. Produits Financiers (1.474 €)

Ce poste comprend les intérêts générés par la trésorerie positive de l'opération.

Les recettes prévisionnelles font apparaître un montant de 20.408.895 € HT.

3.2/ Trésorerie et financement

➤ Cessions

Au titre de l'année 2021, la cession de l'îlot A1 a été conclue pour un montant global de 1 070 K€ HT.

➤ Participations

La SPL a perçu plusieurs participations en 2021 :

– participation aux équipements publics pour l'extension de la résidence Avicenne : 37 K€,

– participation de la Ville de Laval au programme des équipements publics de la ZAC : 315 K€,

– participation de Laval Agglomération au programme des équipements publics de la ZAC : 400 K€.

– participation du conseil départemental au programme des équipements publics de la ZAC : 303 K€.

➤ Subventions CRSD

La subvention a été soldée en 2019.

➤ Produits divers

Une partie du bâtiment accueillant l'agence Pôle Emploi ayant dû être condamnée, la SEM LMA a installé provisoirement des constructions modulaires pour son locataire, sur la place du Général Ferrié. A ce titre, la SEM s'est acquittée d'une redevance de 5 K€.

➤ Emprunt mobilisé

Le Crédit Coopératif s'est positionné pour accompagner financièrement, à compter du 01/01/2020, l'opération aux conditions suivantes :

- Financier : Crédit Coopératif
- Montant : 2 000 000 €
- Durée : 96 mois
- Différé : 24 mois
- Taux fixe : 0,49%
- Remboursement du capital : trimestriel
- Remboursement des intérêts : trimestriel
- Frais de dossier : 4 000 €

Le prêt est mobilisé à hauteur de 1 783 740 € au 31.12.2021. Le solde sera débloqué sur 2022.

➤ Garantie du concédant

Suite à la proposition bancaire du Crédit Coopératif, la garantie des collectivités, Ville de LAVAL et LAVAL AGGLO, a été sollicitée à hauteur de 40% chacune :

- La Ville de LAVAL a délibéré en date du 09/12/2019
- LAVAL AGGLO a délibéré en date du 02/12/2019

➤ Trésorerie au 31/12/2021

La trésorerie de l'opération de la ZAC FERRIE est négative de 880 515 € au 31.12.2021.

4.1 / Objectifs principaux à court terme

A court terme, la SPL LMA prévoit les actions suivantes :

- Avenant n°3 au Traité de concession d'aménagement portant sur la modification des conditions de détermination de la rémunération de l'Aménageur,
- Accompagnement de la Ville de Laval sur le déclassement et la désaffectation du domaine public situé dans les futures emprises constructibles de la ZAC,
- Finalisation des études opérationnelles (phases PRO-DCE) sur le secteur sud-est,
- Réalisation du programme des équipements publics du dossier de réalisation :
 - Finalisation du réaménagement de la partie sud-ouest de la ZAC,
 - Requalification du secteur sud-est de la ZAC et création d'une nouvelle porte d'entrée sur la rue de la Gaucherie, dans l'axe de la rue M. Cerdan.
- Missions de coordination et de suivi d'opérations immobilières,
- Signature du compromis de vente pour l'îlot E1b,
- Signature des actes authentiques pour les îlots B1b et C2-C3-C4,
- Désignation d'opérateurs pour les îlots G2, F2, E2 et B3-B5,
- Consultation d'opérateurs sur des îlots résidentiels et d'activités : D2 et G1,
- Accompagnement de la Ville de Laval sur la désignation d'un exploitant pour le bâtiment 14,
- Poursuite des actions de communication et de concertation (ateliers de co-production, Jours Ferrié).

NOTA complément de prix : conformément aux termes de l'acte de cession conclu entre l'Etat et la Ville de Laval, la SPL soumet au représentant de la direction des finances publiques, pour chaque vente de terrain constructible, un dossier justifiant l'absence d'imputation d'un complément de prix en raison des dépenses engagées pour sa valorisation. Une décision d'exemption du complément de prix a été rendue pour la cession de l'îlot A2. La SPL a soumis un nouveau dossier dans le cadre de la vente des îlots G4 et G7. La décision rendue s'étant avérée en contradiction avec celle relative à l'îlot A2, alors que les modalités de valorisation desdits terrains étaient identiques, des échanges ont été engagés en 2020 entre les représentants de l'Etat, de la Ville de Laval et de la SPL afin d'arrêter une méthodologie d'analyse des conditions d'exercice du complément de prix. Les conséquences de l'application systématique d'un complément de prix sur le bilan financier de l'opération d'aménagement peuvent être importantes. Au 31 décembre 2021, la méthodologie d'analyse des conditions d'exercice du complément de prix ne sont pas arrêtées.

4.2 / Délibérations de la collectivité à prévoir

- Délibération relative au déclassement et à la désaffectation du domaine public situé dans les futures emprises constructibles,
- Délibération relative à la cession à la SPL de terrains constructibles,
- Délibération d'acceptation du compte rendu d'activités à la collectivité,

ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession

ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL ACTUALISE ET PLAN GLOBAL DE TRESORERIE

PREVISIONNEL DETAILLE ZAC QUARTIER FERRIE

Ligne	Intitulé	CRAC	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	CRAC
		Approuvé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
	RESULTAT D'EXPLOITATION												
	DEPENSES	20 544 556	-2 258 948	-86 255	951 932	551 440	429 114	-1 360 622	1 042 544	216 301	370 256	713 098	0
A	Etudes Générales	737 704	88 100	142 390	58 054	20 000	15 000	5 000	840 429	539 899	396 604	680 902	20 408 895
A001	Bilan d'origine Etudes	658 312	85 910	133 370	46 014	20 000	15 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	841 521
A030	Etudes Sois, Sondages	51 437	2 190	7 970	12 040								742 069
A070	Etudes acoustiques	7 900											71 447
A070-	A070 - Fragment	20 055		1 050									7 900
A080	Etudes dimaques et énergétiques	18 075											20 105
A999	Géomètre	1 980		1 050									18 075
B	Acquisitions et Frais	969 041	3 126	1 922	125 679	411 103	87 806	69 248	58 029	31 108	32 181		2 090
B0	Acquisitions	944 766	3 126	1 922	123 772	395 603	83 090	67 175	54 750	29 178	29 461		980 322
B010	Terrains (hors concédant)	68 787				69 787							944 766
B010	Autres parcelles	68 787				68 787							68 787
B040	Indemnités déménagement (hors concédant)	74 842			74 842								74 842
B050	Acquisitions au concédant	803 137	3 126	1 922	48 930	326 816	83 090	67 175	54 750	29 178	29 461		801 137
B050	Parcelle D019	126 157	1 682										126 157
B050	PARCELLE D0 109	532											532
B050	PARCELLE D0 108	29 171											29 171
B050	Fragment B	48 500				6 050	33 390				9 060		48 500
B050	Fragment C	31 101	1	1 922						29 178			31 101
B050	Fragment D	94 980			28 920		30 150		35 900				94 980
B050	Fragment E	287 479	1 443		20 000	286 036							287 479
B050	Fragment F	84 671						44 270					84 671
B050	Fragment G	98 546				34 230	19 550	22 905	18 850		20 401		98 546
B1	Frais sur Acquisitions	44 275			1 907	15 500	4 716	2 073	3 279	1 930	2 720		35 556
B110	Notaires	36 704			1 407	15 000	4 216	1 573	2 779	1 450	2 220		28 025
B130	Géomètres, Photos ...	5 330			500	500	500	500	500	500	500		4 690
B150	Autres Frais sur Acquisitions	2 241											2 241
C	Travaux	13 406 814	2 231 816	1 799 084	854 793	783 200	750 000	1 247 348	619 394	348 000	210 000	95 000	13 168 445
C0	Mise en Etat des Sois	755 948	14 951	126 983	45 000	173 200		155 571					789 896
C002-FA	Débais - Fragment A	58 578	3 150	7 933									66 512
C002-FD	Débais - Fragment D	48 003											48 003
C002-FE	Débais - Fragment E			7 933									7 933
C002-FG	Débais - Fragment G	3 000		100 183									103 183
C002-FV1	Débais - Fragment FV1			7 933									7 933
C010	Déconstruction, Evacuations de Matériaux	448 312			45 000	173 200		155 571					448 312

C	Subventions	5 608 907		715 000	620 349	467 138	239 240	34 270	47 173	31 100	29 460	5 497 463
C010	Subventions Nationales	3 313 732			1 650							3 315 302
C010	Etat	1 442 555										1 442 555
C010	CDPS	85 790			1 650							85 790
C010	Laval Agglomération	756 702										756 702
C010	Ville de Laval	1 030 336										1 030 336
C010-Fragment												
A	Apport en terrain	117 132										
B	Apport en terrain	81 348				23 390					9 060	32 450
C	Apport en terrain	91 552							28 323	31 100		31 100
D	Apport en terrain	94 980			28 930		30 150					87 403
E	Apport en terrain	72 050										
F	Apport en terrain	84 670			20 000			34 270			20 400	74 670
G	Apport en terrain	96 035				24 730	22 905		18 850			66 485
C060	Subventions programme des équipements publics	1 657 408		715 000	500 000	442 408						1 657 408
C080	Agence de l'Enr				69 769		162 795					232 564
D	Produits Divers	116 146		5 057								121 203
D040	Autres Produits	116 146		5 057								121 203
E	Produits Financiers	1 474										1 474
E010	Produits Financiers	1 474										1 474
	FINANCEMENT	2 000 000		216 260	-82 165	-329 669	-331 288	-332 914	-334 548	-336 190	-253	0
	AMORTISSEMENTS	2 000 000			82 165	329 669	331 288	332 914	334 548	336 190	253 226	2 000 000
G010	Amortissements	2 000 000			82 165	329 669	331 288	332 914	334 548	336 190	253 226	2 000 000
	Emprunts amortissement	2 000 000			82 165	329 669	331 288	332 914	334 548	336 190	253 226	2 000 000
T	TVA											
	MOBILISATIONS	2 000 000		216 260								2 000 000
F	Mobilisations	2 000 000		216 260								2 000 000
F010	Emprunts mobilisation	2 000 000		216 260								2 000 000
T	TVA											
	TRESORERIE	-6 880 501		-880 515	293 989	-155 210	247 806	-1 384 008	-721 122	-808 510	-717	414 162

ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit présenter chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire doit adresser ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

> La SPL LMA n'a pas fait usage du droit de préemption et d'expropriation sur l'exercice 2021

TABLEAU DES ACQUISITIONS EN 2021

Néant

TABLEAU DES CESSIONS EN 2021

Lot	Promoteur	Montant charge foncière
A1	PRAGMAA	1.070.000,00 €
TOTAL		1.070.000,00 €

ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE

L'année 2021 a été marquée par la crise sanitaire qui a perturbé le planning de certaines opérations immobilières.

L'année 2022, touchée également par la guerre en Ukraine, démarre avec une pénurie de matériaux et une augmentation significative de leurs coûts.

Le secteur du bâtiment et de la promotion sera fortement impacté. L'équilibre de certaines opérations – et donc leur viabilité économique – pourrait être remis en cause malgré un marché de l'immobilier local en hausse.

Les conséquences sur le bilan d'opération pourront être détaillées à compter de l'exercice 2022, intégrant les conséquences financières de la crise économique sur le marché de l'immobilier, et, incidemment, sur le programme de cession à conduire et les charges foncières proposées par les promoteurs immobiliers. De ce fait, la SPL Laval Mayenne Aménagements adaptera, en accord avec la Ville de Laval, le calendrier de mise en œuvre du programme des équipements publics et étudiera les solutions alternatives permettant de maintenir l'activité de l'opération (urbanisme temporaire,...).

Au regard des éléments techniques et financiers présentés pour l'exercice 2021 et des prévisions de l'exercice 2022, la SPL Laval Mayenne Aménagements ne sollicite pas, à ce jour, d'avenant à la concession d'aménagement.

ANNEXE 4 : BILAN DES CONVENTIONS D'AVANCES

Aucune convention d'avance n'a été établie entre le Concédant et la SPL LMA.

ANNEXE 5 : COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS VERSEES PAR LES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES (article 16.3)

L'intégralité des subventions ayant été versée, le Contrat de redynamisation du Site de Défense est désormais clos.

En 2021, la répartition de la participation aux équipements publics a été actée entre la Ville de Laval et Laval Agglomération comme suit :

- Ville de Laval : 1.2 M€ versés en trois fois (2021 : 315 K€, 2022 : 500 K€, 2023 : 442 K€),
- Laval Agglomération : 400 K€ versés en une fois sur l'exercice 2021.

Le Concédant et l'EPCI participent à la réalisation du programme des équipements publics au regard de leurs compétences propres. En outre, leur participation est consentie sans contrepartie.

APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ PORTANT SUR LA CONCESSION DE LA ZAC GARE "LGV" PRÉSENTÉ À LA COLLECTIVITÉ PAR LA SPL LMA ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

Rapporteur : Ludivine Leduc

I - Présentation de la décision

La ZAC " LGV" désormais désignée "Quartier Gare" fait l'objet d'un traité de Concession avec l'aménageur SPL LMA signé en février 2015. D'une durée initialement prévue de 10 ans, la ZAC a fait l'objet d'un avenant n°1 qui a prolongé la durée de la concession jusqu'en 2030.

En 2016, la ville, autorité concédante a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que le programme des équipements publics.

Le programme de construction de la ZAC prévoit, à titre indicatif un programme global de construction d'environ 138 000 m² dont :

- environ 73 000 m² de surface de plancher pour du logement (soit environ 1 000 logements à terme),
- 40 000 à 50 000 m² de SDP pour des locaux tertiaires,
- des commerces, activités et services pour environ 6 000 m²,
- des équipements publics ou à usage.

L'aménageur réalise, conformément au traité de concession l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

II - L'approbation du bilan annuel

Le code l'urbanisme, et notamment son article L 300-5, II, 3ème alinéa prévoit les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant. À cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année, un compte rendu financier arrêté au 31 décembre et joint à la collectivité concédante avant le 30 mai de l'année suivante. Ce compte-rendu comporte notamment en annexe :

- A) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- B) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- C) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant. Si le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote.

III - Synthèse des éléments développés dans le rapport 2021

1.1 objectifs

L'année 2021 avait pour objectifs de :

- poursuivre les études engagées et les travaux,
- signer les actes authentiques avec ADIM Ouest (lots 1a et 1b), le groupe Duval (ilot magenta), le groupe Sèché pour le lot 3 (modification d'attribution du lot en question),
- lancer une consultation d'opérateurs immobiliers pour le lot 2,
- poursuivre les échanges avec Méduane habitat pour la réalisation de son siège,
- lancer la commercialisation du lot 4,
- proposer de nouvelles conventions avec les financeurs du pôle d'échanges multimodal,
- engager des études pour le parking silo nord,
- engager les études de mise à jour et de faisabilité du secteur "2".

1.2 Programme

Le rapport indique que le programme de la ZAC LGV n'a pas connu d'évolution au cours de l'exercice 2021.

Le programme approuvé précise que le programme des équipements publics intègre une partie des éléments constitutifs du PEM (pôle d'échanges multimodal) et notamment la création de la gare routière, le parvis de la Gare, et des aménagements d'espaces publics avec requalification du réseau viaire sans plus de précision.

Il précise également qu'il inclut les infrastructures et les équipements de la ZAC dédiés à la desserte et à la viabilité des futurs programmes immobiliers.

1.3 Cadre juridique

Le rapport ne mentionne pas d'évènement pour 2021.

2.1 Études

La SPL a conclu sur l'année 2021 deux bons de commande n° 20 et n° 21 pour l'élaboration de fiches de lots, la coordination du projet et la faisabilité du parking silo pour des montants respectifs de 36 098 € et 15 075 €.

Un marché subséquent n° 12 a été conclu pour les missions d'études urbaines du secteur nord et diverses missions pour un montant de 97 712 €.

Parking Nord :

L'année 2021 avait pour objectif de prévoir une extension du parking nord. La SPL avait déposé un permis d'aménager qui a été ensuite abandonné pour lancer un projet de parking silo commun à la zone. C'est la SPL LMA qui conduit les études de faisabilité en tant que maître d'ouvrage.

2.2 Foncier

Il n'y pas eu d'acquisition en 2021.

Foncier restant à acquérir :

- le périmètre à urbaniser est en grande partie sous maîtrise de la SPL
- la SNCF, (parcelle AV 575) demande la reconstitution de locaux associatifs dont elle bénéficie.

Le rapport précise que des propriétaires privés demeurent au Nord de la ZAC dont la SNCF sur le secteur 2. Ces parcelles de la SNCF sont en discussion depuis 2018. La SNCF n'a pour l'heure pas fourni l'estimation des domaines qui lui a été sollicitée.

Le rapport indique (page 16) que la SPL poursuit l'analyse technique de la Halle Ferroviaire afin de l'intégrer au plan guide.

2.3 Travaux d'aménagement

En 2021 la SPL a livré l'escalier aux abords de l'immeuble Konect (lot 1C).

2.4 Commercialisation pour l'année 2021

L'année 2021 est marquée par la signature des plusieurs actes et compromis :

- Ilot Magenta : au cours de l'année 2021, les avenants 6, 7 et 8 sont intervenus successivement pour fixer la signature de l'acte authentique à février 2022.

- Lot 1 : rue des 3 Régiments : lot attribué à ADIM ouest (îlot Diamant, 1A, 1B) et PROCIVIS (1C). Ce Lot a été divisé en 4 lots différents suite à négociation ;

Diamant +1A : ADIM y réalise un immeuble à vocation tertiaire et a obtenu un permis de construire en juillet 2019. L'acte authentique a été signé en septembre 2021 ;

1B : un permis de construire a été délivré à Axentia pour une résidence CROUS de 112 chambres étudiantes. 2 chambres supplémentaires ont été accordées. L'acte authentique a été signé en mars 2021 et la livraison est prévue à la rentrée 2022 ;

1C : suite à l'obtention du permis de construire, le bâtiment a été livré en juin 2021.

- Lot 2 : une consultation d'opérateurs a été lancée en mars 2021. Le Groupe Athica a été retenu. Suite à négociation avec le groupe Séché, ce lot lui a été réattribué et le groupe Athica s'est vu proposer le lot 3 en substitution.

Pour le groupe Séché, la ville de Laval et la SPL ont accepté de revoir les conditions de stationnement. Ainsi un parking sera mis à disposition du groupe Séché sur les lots 5b-6b. Pour ce lot 2 un compromis a été signé en octobre 2021 et un projet est en cours d'élaboration pour un dépôt de permis de construire en 2022.

- Lot 3 : ce lot précédemment attribué au groupe Séché a été proposé à Athica qui y a prévu 92 logements (dont 45 libres, 7 PSLA, 40 logements inclusifs et une micro crèche). Le projet est en cours d'élaboration sur la fin 2021.

- Lot 4 : le groupe Nexity a obtenu un permis de construire en octobre 2020 pour 54 logements en accession et 26 locatifs sociaux. Un permis de construire a été déposé en décembre 2021.

- Lot 5a : Méduane Habitat a dû repousser son projet de construction du siège de la structure. Un permis de construire est en cours d'élaboration sur 2021.

- Lot 5b et 6 : il a été décidé de geler provisoirement la commercialisation. La SPL prévoit de réaliser un parking pour permettre aux entreprises du secteur de louer des stationnements.

- Ilot Dépôt : le Groupe Opus souhaite réaliser un immeuble de 44 logements, permis de construire déposé fin décembre 2021.

- Secteur gare-ex Poste : La SPL a sollicité une estimation des Domaines. La Poste a répondu que l'estimation était de 420 000 €. La Poste doit lancer une consultation des opérateurs début 2022.

- Secteur Parvis- Ilot Terrena : Paillard-Aubert promotion a prévu la réhabilitation et construction d'un ensemble immobilier de 66 logements. Une convention de participation à la ZAC a été signée en décembre 2021 et le permis de construire déposé.

Charte partenariale :

Par ailleurs, une Charte Partenariale a été signée en 2016 entre le concédant, la SPL et les opérateurs. En 2021 aucun nouvel opérateur n'a été signataire de cette charte. Il est indiqué que la Charte de la ville de Laval portant sur l'"Urbanisme Durable" pourra être l'occasion d'inviter les promoteurs à la signer.

2.5- Modalités de conduite et gestion opérationnelle

La SPL indique avoir assuré la coordination et la mise en œuvre des différentes opérations.

2.6 Communication

Une réunion avec la direction de la Communication et le Cabinet du Maire s'est tenue en octobre 2021. L'identité visuelle de la ZAC a été modifiée à la demande de la Ville de Laval et est désormais dénommée ZAC " Quartier Gare".

Le 7 juillet 2021 la SPL a organisé une réunion publique.

Tout au long de l'année les riverains sont informés de l'avancement des travaux et des modifications de sens de circulation.

2.7 Rémunération de l'aménageur

Les modalités de calcul de la rémunération de l'aménageur inscrite au traité de concession de 2015 excédaient les frais réellement engagés par la SPL.

Le rapport précise qu'un avenant n° 2 sera proposé en 2022 au conseil municipal pour proposer de coordonner la rémunération aux dépenses réelles engagées. Le montant des charges à imputer au terme de la concession est estimé à 2 070 763 €. Le montant restant à imputer dans les comptes au terme de l'opération est estimé à 602 494 €, soit un montant lissé jusqu'à fin 2029 au terme du traité de concession à 66 944 € /an. Pour l'exercice 2021 la rémunération de la SPL est donc ajustée à 66 943 €. Cette rémunération est inscrite au sein du bilan de l'opération et ne fait pas l'objet d'un appel de fonds auprès de la collectivité.

3- Bilan financier prévisionnel

Le compte rendu indique que le bilan financier 2021 n'apporte pas de modification par rapport au bilan de l'année précédente et que celui-ci est équilibré. (p 41)

Aucune subvention publique n'a été versée en 2021.

Au titre de la participation financière au protocole du PEM Gare, la SPL a rédigé et notifié une convention de financement n°8 relative à l'aménagement du carrefour Nord Pont de Paris signé en mai 2021. Le carrefour fait partie de la convention FRED et l'Etat a donc versé 40 811 € à ce titre.

La trésorerie au 31 décembre 2021 de la ZAC LGV est de -859 544 €, compatibles avec le bilan prévisionnel.

4- Objectifs principaux à court terme:

Le CRACL est proposé à l'approbation du conseil municipal.

III - Impact budgétaire et financier

L'impact financier au 31 décembre 2021 pour la ville, autorité concédante, est conforme au Traité de Concession et à son avenant n°1.

Un avenant n°2 sera proposé en 2022 pour tenir compte de l'évolution de la rémunération de l'aménageur et revoir le programme de la ZAC.

Un bilan prévisionnel détaille l'équilibre du budget de l'opération dans l'annexe 1 du compte-rendu annuel d'activité joint à la présente délibération.

Il vous est proposé d'approuver le compte-rendu annuel d'activités pour l'année 2021 arrêté au 31 décembre et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

M. le Maire : *Et le deuxième, donc. C'est le compte-rendu de la ZAC Gare LGV. Je vous invite à voter. Et donc, c'est adopté.*

N° S514 - TUEC -2

APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ PORTANT SUR LA CONCESSION DE LA ZAC GARE "LGV" PRÉSENTÉ À LA COLLECTIVITÉ PAR LA SPL LMA ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

Rapporteur : Ludivine Leduc

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-4 et L300-5,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 février 2014 approuvant la création de la ZAC "LGV" sur le site de la gare,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2014 approuvant le projet de concession d'aménagement entre la ville de Laval et la société publique locale Laval SPLA,

Vu le contrat de concession signé en date du 2 février 2015, et son avenant n°1 signé le 16 décembre 2019,

Vu le compte-rendu annuel d'activité adressé par la SPL LMA à la ville de Laval le 25 avril 2022,

Attendu que le concédant doit exercer son contrôle portant sur le bilan de l'activité, le plan de trésorerie et le tableau des cessions et acquisitions foncières et immobilières composant le compte-rendu annuel d'activité à la collectivité locale (CRACL),

Sur proposition de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

DÉLIBÈRE

Article 1er

Le compte rendu annuel d'activité sur l'année 2021 présenté par la société publique d'aménagements SPL LMA et portant sur la concession d'aménagement de la ZAC "Quartier Gare" ci-annexé est approuvé.

Article 2

Le maire est autorisé à signer tout document y afférent et notamment les avenants aux traités de concession dont l'objet est mentionné dans le compte rendu annuel présenté.

Article 3

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Bruno Bertier en tant que président de la SPL LMA et Antoine Caplan en tant que président de la SEM LMA se sont retirés de la séance et n'ont donc pas pris part au vote.

Florian Bercault, Georges Poirier, Patrice Morin, Geoffrey Begon et Henri Renié, en tant qu'administrateurs de la SPL LMA, n'ont pas pris part au vote.

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés, neuf conseillers municipaux s'étant abstenus (Didier Pillon, Marie-Cécile Clavreul, Pierrick Guesné, Samia Sultani, Gwendoline Galou, Vincent d'Agostino, James Charbonnier, Chantal Grandière et Lucile Perin).

SPL LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS
ZAC LAVAL GRANDE VITESSE

Compte rendu annuel à la collectivité locale au 31/12/2021



Figure 1 – Escalier monumental, rue des 3 Régiments

Table des matières

1. Présentation de l'opération.....	3
<i>Préambule</i>	3
1.1 / Objectifs.....	4
1.2 / Programme / Composition	4
1.3 / Cadre juridique	6
1.4 / Intervenants.....	6
2. Etat d'avancement de l'opération.....	7
2.1/ Etudes	7
2.2/ Foncier	13
2.2.1 Acquisitions réalisées en 2021.....	13
2.2.2 Acquisitions restant à réaliser.....	14
2.2.3. Gestion du patrimoine.....	17
2.3/ Travaux d'aménagement.....	18 17
2.4/ Commercialisation des projets en cours.....	24 23
2.5/ Modalités de conduite et de gestion opérationnelle.....	39 37
2.6/ Communication.....	40 38
2.7/ Rémunération Aménageur.....	41 39
3. Eléments financiers.....	43 41
3.1/ Bilan financier prévisionnel.....	43 41
3.2/ Trésorerie et financement.....	47 45
4. Perspectives.....	50 48
4.1 / Objectifs principaux à court terme.....	50 48
4.2 / Délibérations et courriers de la collectivité à prévoir.....	50 48
ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession	51 49
ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL ACTUALISE ET PLAN GLOBAL DE TRESORERIE.....	52 50
ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS	53 51
ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE	54 52
ANNEXE 4 : BILAN DES CONVENTIONS D'AVANCES	55 53
ANNEXE 5 : COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS APPELÉES AUX AUTRES PERSONNES PUBLIQUES (article 16.3)	56 54

1. Présentation de l'opération

Préambule

La Ville de Laval a pris l'initiative, le 10 septembre 2012, de la création d'une opération de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le quartier de la Gare dite « Laval Grande Vitesse ». Elle a précisé les objectifs publics et les modalités de la concertation avec le public en vue de sa mise en œuvre.

Le quartier de la gare est en effet une entrée majeure de la Ville de Laval, dont elle entend tirer parti afin de renforcer l'attractivité du territoire à toutes ses échelles.

Le quartier de la gare accueille également un « Pôle d'Echanges Multimodal » ; ce PEM constitue le point de départ du projet urbain portant sur l'ensemble du quartier. Avec la mise en service de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) le 2 juillet 2017, Laval est désormais située à 70 minutes de Paris. La mise en service de la LGV et de la virgule de Sablé, a généré une nouvelle offre des trains régionaux (TER) plaçant Laval, pour certaines liaisons, à 24 minutes de Rennes et améliorant les échanges avec Nantes et Angers.

C'est dans ce contexte que le Pôle d'Echanges Multimodal de la gare a fait l'objet d'un « Protocole d'Accord », signé le 8 mars 2013, entre l'Etat, la Région des Pays de la Loire, le Département de la Mayenne, la Communauté d'Agglomération de Laval, la Ville, la SNCF (Devenue SNCF Gares & Connexions) et Réseau Ferré de France (Devenu SNCF Réseau).

Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2014 et par convention de concession notifiée par courrier daté du 13 mars 2015, la Ville de Laval a confié la concession d'aménagement de la ZAC LGV à la Société Publique Locale SPL Laval Mayenne Aménagements

Le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté a été approuvé par la Ville de Laval par délibération en date du 19 septembre 2016.

1.1 / Objectifs

Parmi les objectifs fixés à court terme dans le CRACL 2020, ceux portant sur l'exercice 2021 visaient à :

- Poursuivre les études et engager les travaux (DCE, ACT –, Carrefour Nord Pont de Paris),
- Signer l'acte authentique de vente pour l'îlot Magenta avec Duval Développement Grand Ouest,
- Signer les actes authentiques avec ADIM Ouest les lots 1a et 1b,
- Lancer une consultation d'opérateurs immobiliers pour le lot 2,
- Poursuivre les échanges avec MEDUANE pour le lot 5a,
- Signer l'acte authentique de vente avec Séché pour le lot 3,
- Poursuivre la commercialisation et la promotion de la ZAC (lot 4),
- Suivre les conventions avec les partenaires financiers du PEM et proposer les nouvelles conventions à conclure conformément au protocole PEM
- Engager les études pour le parking silo au Nord de la ZAC
- Engager les études de mise à jour et de faisabilité du secteur 2

1.2 / Programme / Composition

Le programme, figurant au dossier de réalisation, n'a pas connu d'évolution au cours de l'exercice 2021.

Sur la base du plan masse ci-dessous, l'aménagement de la ZAC doit permettre, à terme, la réalisation d'un programme global de constructions 138.000 m² de SDP (Surface de Plancher) se répartissant comme suit :

- Logements : 73.130 m² de SDP soit de 1.000 à 1.100 logements sur une base de 70m²/logement, 25% de logements sociaux et une résidence étudiante
- Bureaux et activités : environ 50.000 m² de SDP
- Commerces et hôtellerie : 6.000 m² de SDP
- Equipements collectifs et services de proximité : de 3.000 m² de SDP
- Equipements publics de superstructure : parking de 300 places environ soit 6.000 m² de SDP

Le programme global des constructions sera mis en œuvre par phases de manière à tenir compte de la maîtrise foncière progressive du site et de la commercialisation des lots.

Le programme des équipements publics de la ZAC comprend une partie des éléments constitutifs du Pôle d'Echanges Multimodal dont le périmètre s'inscrit dans celui de la ZAC.

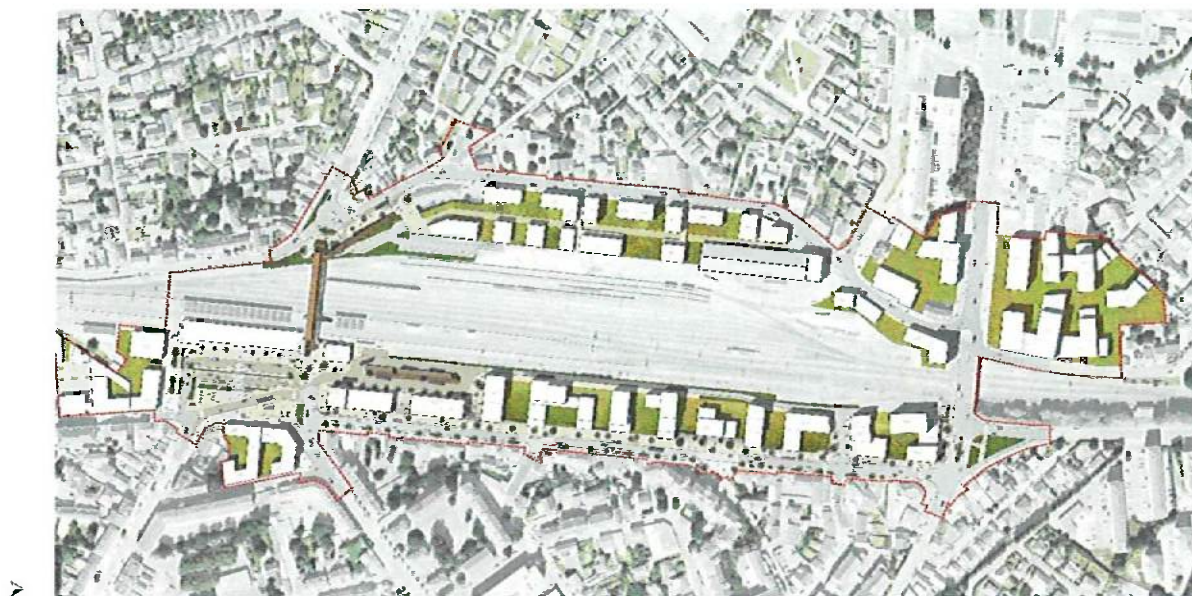


Figure 2 - Plan masse actualisé - Richez_Associés mars 2022

Il intègre notamment, sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Laval Mayenne Aménagements, dans le cadre de la concession d'aménagement :

- La création de la gare routière
- L'aménagement du parvis de la gare (espaces publics, stationnements cycles, parkings véhicules.).
- Des aménagements d'espaces publics et la requalification du réseau viaire environnant.

Il inclut par ailleurs les infrastructures et équipements de la ZAC dédiés à la desserte et à la viabilité des futurs programmes immobiliers.

1.3 / Cadre juridique

- Création de la ZAC : 3 février 2014
- Contrat de concession entre la collectivité et la SPL :
 - Date de délibération : 15 Décembre 2014
 - Date de signature : 2 Février 2015
- Avenant n°1 au contrat de concession : 16 décembre 2019 (délibération du conseil municipal du 09 décembre 2019),
 - Expiration de la concession : 2 Février 2030
- Approbation du cahier des charges type de cession ou de location des terrains (CCCT) : 19 septembre 2016
- Approbation du programme des équipements publics : 19 septembre 2016
- Approbation du dossier de réalisation : 19 septembre 2016
- Approbation du bilan de la mise à disposition du public de l'avis de l'autorité environnementale portant sur le complément d'étude d'impact : 19 septembre 2016,
- Approbation de la convention de participation type applicable au sein de la zone d'aménagement concerté : 25 septembre 2017
- Approbation de la convention autorisant l'Aménageur sur le domaine public et privé du Concédant : 25 septembre 2017

1.4 / Intervenants

- **Concédant** : Ville de Laval
- **Concessionnaire d'aménagement** : SPL Laval Mayenne Aménagements
La conduite d'opération et la commercialisation de la ZAC LGV sont assurées par :
 - Audrey LAGAUTRIERE, Chargée d'opérations,
 - Jean-Marc BESNIER, Directeur Général,
- **Maître d'œuvre urbain** : RICHEZ_Associés, (mandataire) / Artélia / JG Consultant / Transitec

2. Etat d'avancement de l'opération

2.1/ Etudes

L'accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine a vocation à encadrer la passation de marchés subséquents qui ont pour objet des missions de maîtrise d'œuvre des infrastructures et des espaces publics constitutifs du projet d'aménagement urbain de la ZAC LGV ainsi que des missions connexes.

La SPL LMA a conclu 12 marchés subséquents

1. **Le marché subséquent n°1 (missions connexes)**, notifié à Richez associés le 10.06.2015 est un marché subséquent à bons de commande.

En 2021, deux bons de commande ont été notifiés pour la réalisation des prestations suivantes, prévues à l'accord cadre :

BC 20 :

- Elaboration d'une fiche de lot rue du dépôt (OPUS) : 2 236 m²
- Elaboration d'une fiche de lot Terrena: 2650 m²
- Coordination de projet (inclus 2 réunions par lot) : Ilot rue du Dépôt : 3000 m²
- Coordination de projet (inclus 2 réunions par lot) : Ilot ex-trésorerie - phase 2 : 2919 m²
- Coordination de projet (inclus 2 réunions par lot) : Ilot 2 (SECHE) : 4 449 m²
- Coordination de projet (inclus 2 réunions par lot) : Ilot 3 : 4 867m²
- Adaptation d'une fiche de lot 2 (4 449 m²)
- Adaptation d'une fiche de lot 3 (4 867 m²)

BC 21 :

- Faisabilité urbaine parking SILO Nord
- Elaboration d'une fiche de lot Parking SILO : 2 236 m²
- Coordination de projet - Ilot Terrena - 2650 M²

TABLEAU DES BONS DE COMMANDE (marché subséquent n°1)

Bon de commande	Date	Montant € HT
n°1	11/06/2015	annulé
n°2	08/07/2015	90.000,00 €
n°3	03/08/2015	29.350,00 €
n°4	16/10/2015	57.680,00 €
n°5	10/11/2015	34.150,00 €

n°6	15/02/2016	23.100,00 €
n°7	21/03/2016	4.500,00 €
n°8	08/04/2016	9.025,00 €
n°9	07/06/2016	18.244,12 €
n°10	07/07/2016	33.618,40 €
n°11	09/11/2016	19.382,88 €
n°12	04/01/2017	39.630,00 €
n°13	31/05/2017	11.470,00 €
n°14	15/09/2017	7.400,00 €
n°15	14/02/2018	31.525,06 €
n°16	13/04/2018	13.757,50 €
n°17	12/12/2018	25.113,99 €
n°18	11/06/2019	23.726,23 €
n°19	22/11/2019	9.800,00 €
n°20	20/09/2021	36 098,15 €
n°21	20/12/2021	15 075,00 €
Total		532 646, 33 €

2. **Le marché subséquent n°2**, notifié à Richez_Associés le 01/10/2015 portait sur la mission « études préliminaires » pour un montant de 24.095 € HT (**marché soldé**)
3. **Le marché subséquent n°3**, notifié à Richez_Associés le 09/11/2015 portait sur la mission « avant-projet » pour un montant de 130.671,12 € HT (**marché soldé**)
4. **Le marché subséquent n°4**, notifié à Richez_Associés le 10/06/2016 portait sur la mission « Projet » et la mission « ACT » (gare routière et parvis) pour un montant de 165.620,25 € HT (**marché soldé**)
5. **Le marché subséquent n°5**, notifié à Richez_Associés le 10.02.2017 porte sur les missions :
 - une deuxième phase des études de projets (PRO) pour le giratoire de Coubertin, la gare routière Nord, le revêtement phonique de la rue Beuneux, la mise en séparatif de la gare routière Nord.
 - assistance à maîtrise d'ouvrage pour la passation des Contrats de travaux (ACT) pour le giratoire de Coubertin, la gare routière Nord, le revêtement phonique de la rue Beuneux, la mise en séparatif de la gare routière Nord, la voie haute et la rénovation de l'ouvrage d'art Pont de Paris.
 - suivi en phase travaux de VISA à DOE et OPC pour la gare routière Nord et Sud, le parvis de la gare SNCF, le Giratoire de Coubertin, le revêtement phonique de la rue Beuneux, la mise en séparatif de la gare routière Nord, la voie haute et la

rénovation de l'ouvrage d'art Pont de Paris et le redressement du carrefour Beuneux/Leclerc.

Le montant du MS 5 est de 294.092,18 € HT. L'avenant n°1 modifie le montant du marché subséquent n°5 qui s'élève à 289 517,67 € HT (afin de tenir compte des modifications de programme : suppression de mise en séparatif du réseau d'assainissement du PEM) (**marché soldé**).

6. Le **marché subséquent n°6**, notifié à Richez_Associés le 27/10/2017 porte sur les missions :

- Deuxième phase d'études d'avant-projets (AVP) pour : le carrefour Dépôt/Neveu/Bonnefoy, le carrefour Nord Pont de Paris et le carrefour Beuneux/Buron/Desprès
- Troisième phase des études de Projet (PRO) pour : le carrefour Dépôt/Neveu/Bonnefoy, le carrefour Nord Pont de Paris, le carrefour Beuneux/Buron/Desprès, la Rue des 3 Régiments – Phase 1 – terrassements et réseaux
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la passation des Contrats de Travaux (ACT) pour : le carrefour Dépôt/Neveu/Bonnefoy, le carrefour Beuneux/Buron/Desprès, le carrefour Nord Pont de Paris, le carrefour Sud Pont de Paris, la rue des 3 Régiments – Phase 1 – terrassements et réseaux, la rue des 3 Régiments – Phase 2 – voirie et paysage et les escaliers habités.
- VISA à DOE + OPC pour : le carrefour Dépôt/Neveu/Bonnefoy, le carrefour Beuneux/Buron/Desprès, la rue Beuneux – enrobés phoniques, le carrefour Nord Pont de Paris, le carrefour Sud Pont de Paris, la rue des 3 Régiments – Phase 1 – terrassements et réseaux, la rue des 3 Régiments – Phase 2 – voirie et paysage et les escaliers habités.
- Etudes d'avant-projets (AVP) et études de projets (PRO) pour le carrefour Sud Pont de Paris.

Le montant du MS 6 est de 304 204,79 € HT.

Un premier avenant au marché subséquent n°6 a été notifié le 20/06/2018. Celui-ci porte sur la demande d'une nouvelle hypothèse d'aménagement du Carrefour Beuneux/Buron/Desprès, qui nécessite une reprise du plan et de l'étude technique du carrefour.

Un second avenant au marché subséquent n°6 a été notifié le 28/05/2019. Celui-ci porte sur la reprise des études d'avant-projet intégrant un plan de signalisation

et de circulation global ainsi que l'établissement d'un descriptif du principe de fonctionnement des feux du carrefour sud et des contraintes pour les convois exceptionnels.

En intégrant ces deux avenants, le montant du marché subséquent est en conséquence, augmenté de 8.156,08 € HT soit 312.360,87 € HT.

En effet, les tranches conditionnelles n'ont pas été affermies. Et la phase 2 pour l'aménagement de la rue des 3 Régiments n'a pas été déclenchée.

Le marché est soldé avec un reliquat de 114 395,19 €. Le montant final du MS6 est de 194 931,67 € HT. **(marché soldé).**

7. **Le marché subséquent n°7** notifié à Richez_Associés le 29/05/2019 porte sur les missions :

- Etudes préliminaires (EP) portant sur la modification des aménagements de la rue Auguste Beuneux à Laval (53000),
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'ordonnancement, le pilotage et la coordination urbaine des travaux de la zone.

Le montant du MS 7 est de 21 650 € HT **(marché soldé).**

8. **Le marché subséquent n°8** notifié à Richez_Associés le 08/08/2019 porte sur les missions :

- Etude capacitaire pour l'aménagement d'un parking provisoire sur l'îlot 5b-6 de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval (53000),
- Etude capacitaire pour l'optimisation et l'extension aérienne du parking nord de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval (53000).

Tranches conditionnelles :

- Etudes préliminaires (EP) pour l'aménagement d'un parking provisoire sur l'îlot 5b-6 de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval (53000),
- Etudes préliminaires (EP) pour l'optimisation et l'extension aérienne du parking nord de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval (53000).

Le montant du MS 8 est de 19 728 € HT dont 15.518 € de tranches conditionnelles non affermies. **(marché soldé).**

9. **Le marché subséquent n°9** notifié à Richez_Associés le 24/01/2020 porte sur les missions :

- Etude d'avant-projet pour l'aménagement et l'extension aérienne du parking

nord de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval.

- Analyse préalable pour la réalisation d'un abri-vélo sécurisé sur le parvis de la gare à Laval.

Le montant du MS 9 est de 7 598,71 € HT. (marché soldé).

10. **Le marché subséquent n°10** notifié à Richez_Associés le 24/06/2020 porte sur les missions :

- Etudes d'avant-projets (AVP) – Abords lot 1C, rue des 3 Régiments à Laval
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'ordonnancement, le pilotage et la coordination urbaine des travaux de la zone.

Le montant du MS 10 est de 29 858,60 € HT. (marché soldé).

11. **Le marché subséquent n°11** notifié à Richez_Associés le 11/12/2020 porte sur les missions :

Tranche ferme :

- PRO, ACT, VISA, DET, AOR et OPC pour les travaux d'aménagements de l'escalier habité et des abords de l'îlot 1C de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval (53000),
- PRO, ACT, VISA, DET, AOR et OPC pour les travaux d'aménagements du parking Nord de la ZAC Laval Grande Vitesse à Laval (53000),
- VISA PC – Restaurant avenue Robert Buron à Laval (53 000) (hors ZAC).

Tranche optionnelle :

- Rédaction d'un cahier des charges pour la réalisation d'un enrobé phonique rue Beuneux à Laval (53000).
- VISA, DET, AOR et OPC pour la réalisation d'un enrobé phonique rue Beuneux à Laval (53000).

Le montant du MS 11 est de 100 662,60 € HT dont 4 210 € HT soit 5 052 € TTC de tranche optionnelle. (marché en cours).

12. **Le marché subséquent n°12** notifié à Richez_Associés le 02/04/2021 porte sur les missions :

- Études urbaines du secteur Nord,
- Reprise du PRO des secteurs 1A et 1B,

- Reprise du PRO des abords du secteur Magenta,
- Note faisabilité de mise en oeuvre des voies Bus sur l'avenue de Mayenne,
- Etudes préliminaires, voie bus avenue de Mayenne,
- Etude capacitaire - extension parking Nord sur terrain Kéolis,
- Réalisation du permis d'aménager pour le parking Nord,
- Mission OPCU - Période juillet 2021 à juin 2022.

Le montant du MS 12 est de 97 712,49 € HT. (marché en cours).

TABLEAU DES MARCHES SUBSEQUENTS (2 à 12)

MS	Date	Montant € HT
n°2	01/10/2015	24.095,00 €
n°3	09/11/2015	130.671,12 €
n°4	10/06/2016	165.620,25 €
n°5 et avenant 1	10.02.2017	289 517,67 €
n°6 et avenants	20/06/2018	194 931,67€
n°7	27/05/2019	21.650 €
n°8	07/08/2019	19.728 €
n°9	24/01/2020	7 598,71 €
n°10	24/06/2020	29 858,60€
n°11	11/12/2020	100 622,60 €
n°12	02/04/2021	97.712,49 €
Total		1.082.006,11 €.

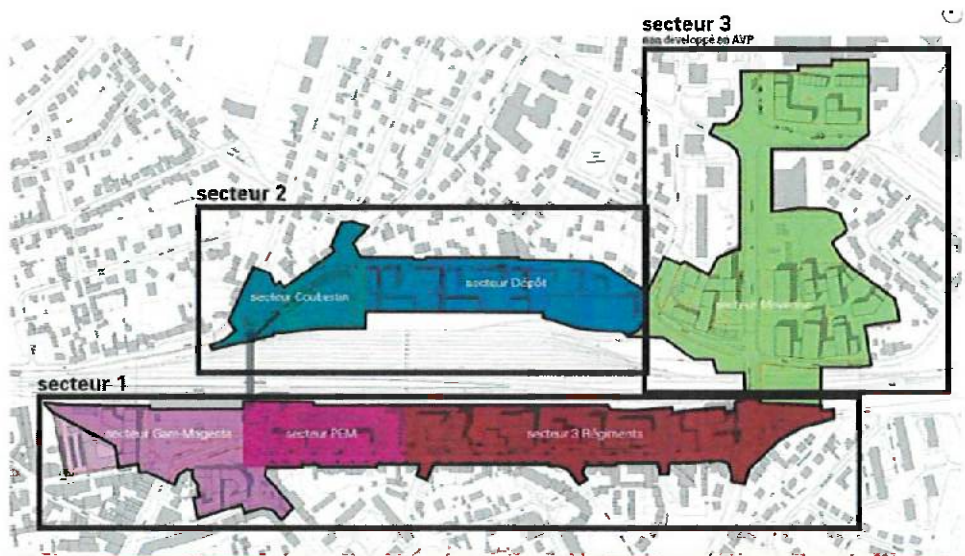


Figure 3 - Découpage de la ZAC par secteur

➤ Parking Nord

La SNCF a transmis en 2019 à la SPL LMA des plans précisant l'emprise du câble d'alimentation de la gare SNCF. Ce câble se situe sur l'emprise initialement prévue pour le parking en ouvrage. La SPL LMA étudie en lien avec sa maîtrise d'œuvre, le décalage du parking en ouvrage, pour s'affranchir de la contrainte du câble SNCF.

Il était prévu en 2021, la réalisation d'une extension du parking nord pour répondre à la pression croissante du stationnement. La SPL LMA a déposé un permis d'aménager pour ce projet. Il a été décidé de ne pas donner suite à ce projet d'extension et d'accélérer les études du parking SILO.

La SPL LMA travaille avec Richez_Associés sur les études du parking SILO afin d'établir une fiche de lot et de lancer une consultation d'opérateurs immobiliers au premier semestre 2022.

2.2/ Foncier

2.2.1 Acquisitions réalisées en 2021

La SPL Laval Mayenne Aménagements n'a pas effectué d'acquisition en 2021.

Les parcelles propriétés de la SPL figurent en rose sur le plan suivant :

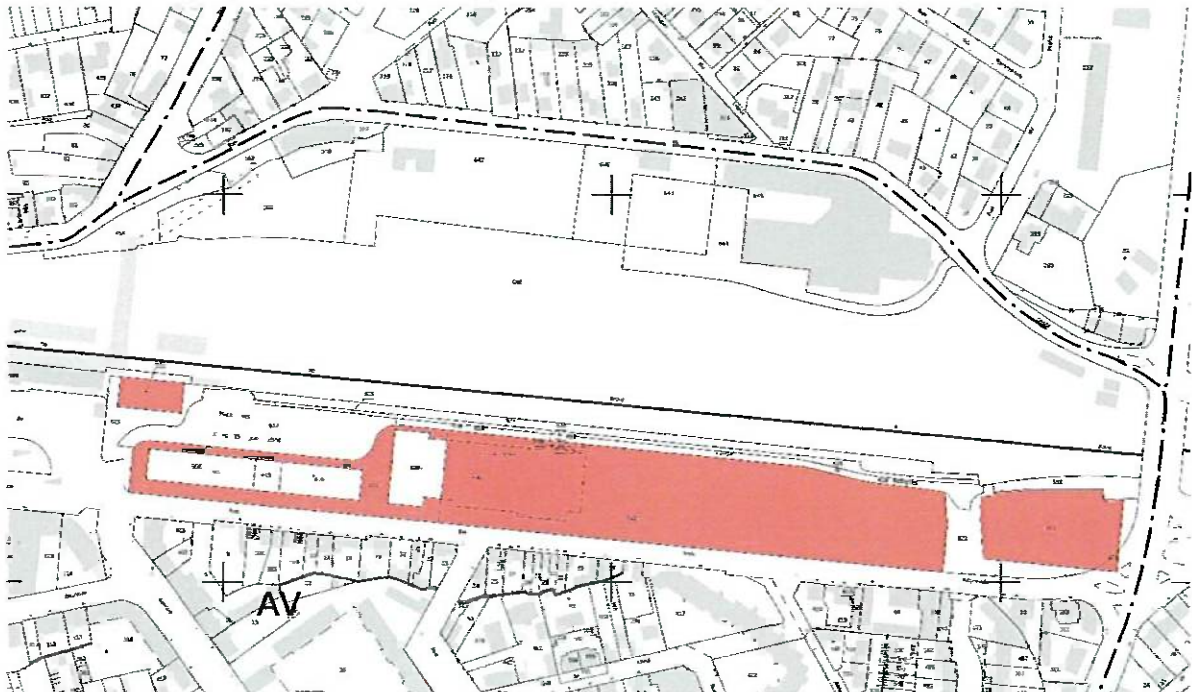


Figure 43 - Parcelles propriétés de la SPL LMA

La SPL LMA est également propriétaire (en bleu) :

- De l'immeuble 20 place de la Gare composé de trois appartements, édifié en 1968 sur les parcelles cadastrées AV580 pour 171m² et 581 pour 61m².
- De l'immeuble 22 place de la gare (AV102), ex-hôtel arobase
- Des parcelles AV 585 et AV 587 (ex-centre de tri)



Figure 54 - Immeubles 20 et 22 place de la gare

2.2.2 Acquisitions restant à réaliser

Le périmètre opérationnel qui sera urbanisé dans une première phase est pour grande partie sous maîtrise foncière de la SPL Laval Mayenne Aménagements.

Néanmoins une parcelle reste à acquérir. Il s'agit de la parcelle cadastrée AV 575, propriété de la SNCF, d'une surface de 1 380m², sur laquelle un bâtiment de 300m² est mis à

disposition par le comité d'entreprise de la SNCF au profit d'associations sportives et de retraités de l'entreprise et des garages (50m²). Le foncier ne sera cessible que dans la mesure où les fonctionnalités actuelles seront reconstituées à proximité de la gare. Un courrier de relance a été adressé à la SNCF en juillet 2019. La SNCF a répondu à la SPL en octobre 2019. Les conditions de cession, et notamment de reconstitution, proposées par la SNCF ne sont pas acceptables à ce jour. En effet, la SNCF demande 290 m² de reconstitution dont 190 m² avec une hauteur sous plafond minimale de 3,10 mètres et précise qu'aucune mutualisation n'est possible avec des locaux existants de la Ville de Laval.

Cette situation n'impacte pas le projet de l'îlot Magenta qui peut démarrer avec une première phase de construction. L'acquisition du CE de la SNCF pourra être envisagée ultérieurement.

En ce qui concerne le Nord de la ZAC, le foncier appartient majoritairement à des propriétaires privés, dont la SNCF pour le secteur 2.

La SPL LMA a engagé en 2018 des discussions avec la SNCF en vue d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation du parking en ouvrage prévu au Nord des voies ferrées.

Il s'agit des parcelles AV 564, AV 570 et AV 647. Ces discussions se sont poursuivies en 2019. Un bornage a ainsi été réalisé pour définir les parcelles que la SNCF pourrait céder. La SNCF a interrogé les services des domaines afin de déterminer la valeur du terrain en vue d'une cession.

La SNCF a transmis en février 2020, les estimations des domaines pour les terrains cessibles. Les propositions de cessions sont assorties de nombreuses conditions particulières et servitudes. Les prix sont détaillés par terrains. (Voir plan ci-dessous)

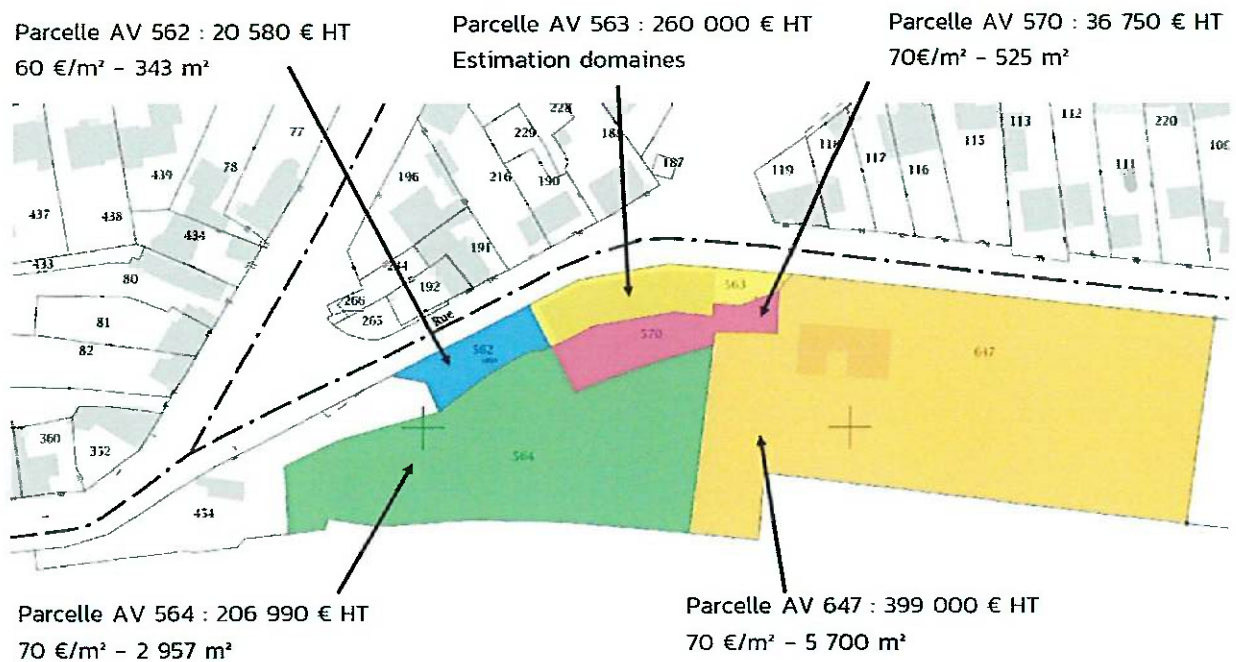


Figure 65 - Périmètre des emprises cessibles par la SNCF à court-moyen terme

Après une rencontre avec la SNCF en juin 2020, la SPL LMA a demandé plusieurs compléments d'investigations de réseaux et des précisions sur les servitudes.

Ces informations sont essentielles pour que les maîtres d'œuvres mettent à jour le plan-guide du secteur Nord.

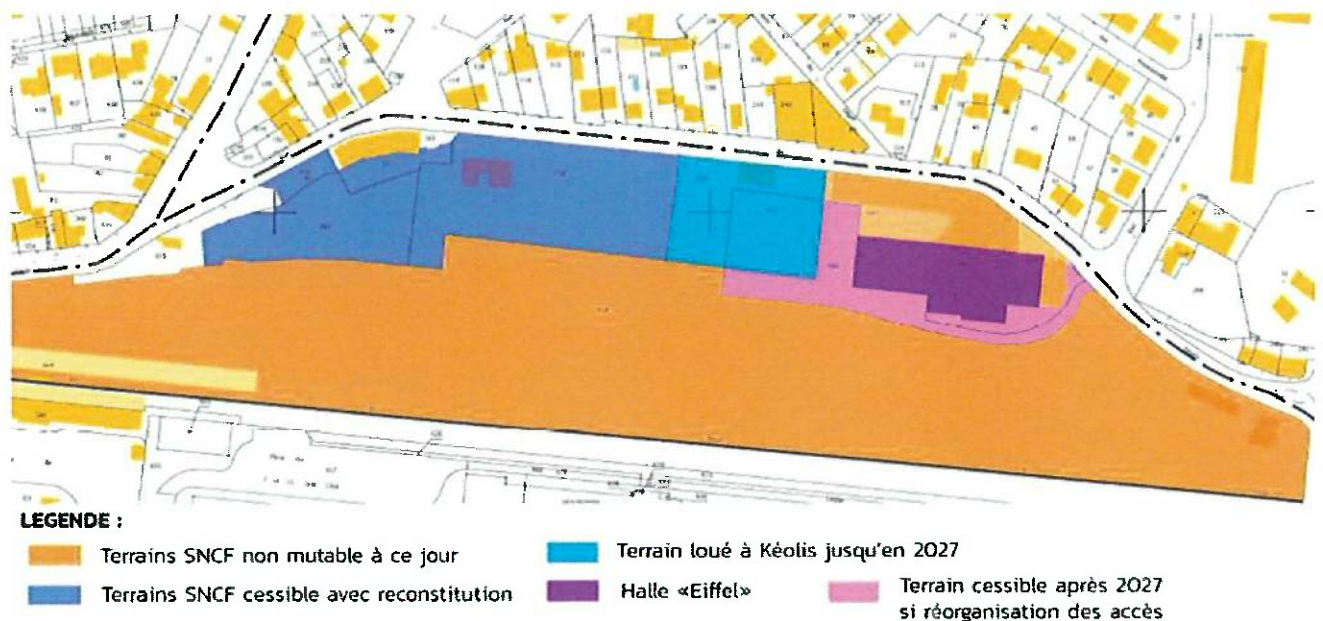


Figure 76 - Périmètre des emprises SNCF - Secteur Nord

A ce titre, la SPL LMA a demandé à la SNCF de lui transmettre les estimations des domaines pour l'ensemble des terrains du secteur Nord (Halle SNCF comprise) afin de pouvoir actualiser le plan-guide et le bilan du secteur Nord, tout en phasant les différentes cessions. Fin 2021, la SNCF n'avait pas transmis de courrier en ce sens.

Une visite de la Halle SNCF a été organisée le 19 novembre 2020, avec la SNCF, les services et les élus.

La SPL LMA a fait réaliser un diagnostic amiante et plomb de la Halle SNCF en 2021.

Par ailleurs, SNCF Immobilier réalise des diagnostics complémentaires sur les réseaux existants et les servitudes qui devront être remis à l'aménageur en 2022.

La maîtrise d'œuvre continue l'analyse technique de la Halle afin de l'intégrer dans le plan-guide.



Figure 87 - Intérieur de la Halle SNCF

2.2.3. Gestion du patrimoine

La SPL n'a pas réalisé d'opérations de gestion de son patrimoine sur la ZAC LGV en 2021.

2.3/ Travaux d'aménagement

1. Aménagement du giratoire Pierre de Coubertin, de la gare routière Nord et de la voie haute d'accès à la gare routière Sud.

Ces travaux tels que prévus par le programme des équipements de l'opération, comprennent :

- La création du pôle d'échanges multimodal de la zone (gare routière nord, réaménagement de la place Pierre de Coubertin...),
- Les travaux d'aménagement de la zone (voirie et réseaux divers, espaces verts...).

La SPL a procédé, sur la période allant du 22 août 2017 au 30 août 2018, aux travaux d'aménagement du giratoire de l'avenue Pierre de Coubertin, de la Gare routière Nord et de la voie Haute du Pôle d'Echanges Multimodal la zone d'aménagement concerté Laval Grande Vitesse.

Les travaux ont été réceptionnés par le Concessionnaire pour les lots 1 (VRD) et 2 (réseaux souples) le 8 avril 2019 en présence du Concédant.

Les ouvrages ont été remis au Concédant le 24 juin 2019. Un procès-verbal de remise d'ouvrage ainsi que les documents (fiche d'ouvrage, DOE,...) permettant leur gestion par le Concédant ont été mis en place entre le Concédant et le Concessionnaire.

Pour le lot 3 (Espaces verts), au vu du procès-verbal des opérations préalables à la réception en date du 20 décembre 2018 établi par le maître d'œuvre et suite à la visite sur site du 19 décembre 2019 au terme de l'année de garantie de parfait achèvement, les ouvrages ont été remis au Concédant le 19 décembre 2019. Le procès-verbal a été signé le 20 décembre 2019.



Figure 98 – Giratoire de Coubertin et aménagement paysager sous l'escalier de la passerelle

2. Aménagement de la rue des 3 Régiments, du carrefour Sud du Pont de Paris et du carrefour Beuneux/Buron

Ces travaux tels que prévus par le programme des équipements de l'opération, comprennent :

- Un terrassement important du talus, afin d'élargir la rue pour passer de 10 à 20 mètres, qui permettra de réaliser des immeubles de bureaux et de logements qui profiteront de vues sur la ville et d'un ensoleillement privilégié. Le trottoir sud a été élargi et sera planté,
- Les travaux d'aménagement de la zone (voirie et réseaux divers, espaces verts...),
- Le réaménagement du carrefour Sud du Pont de Paris,
- Le réaménagement du carrefour Beuneux/Buron pour améliorer la visibilité.

La SPL a procédé, sur la période allant du 18 juin 2017 au 30 août 2019, aux travaux d'aménagement de la rue des 3 Régiments, du carrefour Sud du Pont de Paris et du carrefour Beuneux/Buron du Pôle d'Echanges Multimodal la zone d'aménagement concerté Laval Grande Vitesse.

Les travaux du carrefour Sud pont de paris ont eu lieu entre le 22 août 2018 et le 14 décembre 2018. Les travaux d'aménagement de la rue des 3 Régiments ont eu lieu entre le 18 juin 2017 au 30 août 2018.



Figure 109 - Carrefour Sud Pont de Paris

Les travaux d'aménagements d'espaces verts de la rue des 3 Régiments ont été réalisés en avril et mai 2020 (plantation des arbres d'alignement notamment).

Les ouvrages ont été remis au Concédant le 3 juillet 2020. Un procès-verbal de remise d'ouvrage ainsi que les documents (fiche d'ouvrage, DOE,...) permettant leur gestion par le Concédant ont été mis en place entre le Concédant et le Concessionnaire.



Figure 1110 - Rue des 3 Régiments

Pour le lot 4 (Espaces verts), au vu du procès-verbal des opérations préalables à la réception en date du 4 mai 2021 établi par le maître d'œuvre et suite à la visite sur site du 4 mai 2021 au terme de l'année de garantie de parfait achèvement, les ouvrages ont été remis au Concédant le 20 mai 2021. Le procès-verbal a été signé le 31 décembre 2021.

Les travaux d'aménagement du carrefour Beuneux/Buron ont été réalisés du 17 au 28 juin 2019. Ils ont permis de sécuriser le carrefour en offrant une meilleure visibilité à l'angle Beuneux/Buron.



Figure 12H – Carrefour Beuneux – Buron

3. Aménagement des abords du lot 1C (KONECT)



Figure 1342 - Aménagements des abords du lot 1C

Ces travaux tels que prévus par le programme des équipements de l'opération, comprennent :

- La création d'un large escalier, planté de part et d'autre, reliant la rue des 3 Régiments et la gare routière sud.
- Les travaux d'aménagement des abords du bâtiment de logements KONECT (Lot 1C) : voirie et réseaux divers, espaces verts....

La mise en place de l'escalier a été réalisée fin 2021. Les revêtements de sols et les plantations seront réalisés début 2022.

TABLEAU DES AUTRES MARCHES PUBLICS CONCLUS EN 2021

Catégorie d'achat	Objet & Caractéristiques	Titulaire	Montant € HT
Travaux	Aménagement des abords de l'îlot 1C - Lot 1	Eurovia	87 700 €
Travaux	Aménagement des abords de l'îlot 1C - Lot 2	SPIE	23 020,25 €
Travaux	Aménagement des abords de l'îlot 1C - Lot 3	Eiffage	332 702 €
Travaux	Aménagement des abords de l'îlot 1C - Lot 4	Leroy Paysages	9 980,10 €
Travaux	Marché subséquent n°5 de contrôle technique – Aménagement abords îlot 1C, parking nord et carrefour nord pont de Paris	Apave	5838 €
Travaux	Marché subséquent n°6 de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé – Interface plusieurs opérations de travaux	Apave	4590 €
Travaux	Marché subséquent n°7 de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé – Aménagement abords îlot 1C, parking nord et carrefour nord pont de Paris	Budo53	4108,60 €
Travaux	Diagnostic amiante et plomb avant travaux – Halle SNCF	Socotec	3 575 €

2.4/ Commercialisation des projets en cours

SECTEUR GARE

➤ Ilot Ex-trésorerie – Phase 1

Les travaux se sont achevés en avril 2019.

Le bâtiment baptisé « Le Trèfle » accueille sur une surface de 5100 m², un espace de co-working, deux banques, une étude notariale, une agence immobilière, une agence de communication, des bureaux partagés



Figure 1413 - Le Trèfle livré – Crédits : Nexity

➤ Ilot Magenta

Le permis de construire de cette opération portée par Duval Développement Grand Ouest a été délivré en date du 25 mai 2018. Le programme de 5500 m² de SPC comprend une résidence hôtelière, des bureaux et des activités/commerces.



Figure 1514 - Ilot Magenta - Groupe Duval - Crédits : Reichen et Robert & associés architectes

Un compromis de vente a été signé le 25 juillet 2017, en la SCP COLLET, ORY, ROZEL.

Plusieurs avenants de prorogation de délai ont été conclus en raison des difficultés rencontrées par le promoteur pour finaliser un accord avec un investisseur hôtelier :

- avenant au compromis de vente signé le 29 décembre 2017 afin de proroger la date de dépôt du permis de construire initialement fixée au 31 décembre 2017 au 28 février 2018 et de prolonger la date de réitération de l'acte fixée au 21 décembre 2018.
- avenant n°2 au compromis de vente signé le 20 décembre 2018 afin de proroger la date de signature de l'acte authentique fixée au 21 décembre 2018 au 31 mars 2019,
- avenant n°3 au compromis de vente signé le 2 avril 2019 afin de proroger la date de signature de l'acte authentique fixée au 31 mars 2019 au 31 décembre 2019,
- avenant n°4 au compromis de vente signé le 20 décembre 2019 afin de proroger la date de signature de l'acte authentique fixée au 31 décembre 2019 au 30 juin 2020,
- avenant n°5 au compromis de vente a été signé le 10 avril 2020 en raison du COVID-19 afin de proroger la date de signature de l'acte authentique fixée au 30 juin 2020 au 31 décembre 2020.
- avenant n°6 au compromis de vente signé le 04 décembre 2020 afin de prendre en compte le décalage calendaire de l'opération résultant de l'abandon de la partie hôtellerie du projet. La date limite de signature de l'acte authentique est reportée au 30 juin 2021.

En effet, en 2020, en raison de la crise sanitaire, qui affecte durablement le secteur hôtelier, l'opérateur Duval Développement a proposé une évolution de la programmation de l'îlot Magenta.

La modification porte sur :

- La suppression de la programmation hôtelière (- 2400 m²)
- l'augmentation des surfaces de bureaux (+ 1807 m²)
- l'ajout du surface de logements (+ 742 m²)
- une réduction de la surface commerciale (- 89 m²)
- L'ajout d'un niveau de parking de 33 places
- Les modifications de façades nécessaires à l'évolution du projet

La surface de plancher totale du projet est augmentée de 60 m².

Le projet a été accepté par la SPL LMA. Il a fait l'objet d'un permis de construire modificatif. Un avenant au CCTT approuvant les modifications apportées au projet a été approuvé par la Ville de Laval le 16 février 2021.

- avenant n°7 au compromis de vente signé le 28 juin 2021 afin de proroger afin de proroger la date de signature de l'acte authentique fixée au 30 juin 2021 au 31 décembre 2021.
- avenant n°8 au compromis de vente signé le 23 décembre 2021 afin de proroger la date de signature de l'acte authentique fixée au 31 décembre 2021 au 28 février 2022.

SECTEUR RUE DES 3 REGIMENTS

Ce secteur comprend 7 lots.



Figure 1615 – Lots du secteur rue des 3 Régiments

➤ Lot 1 (rue des 3 Régiments)

➤ L'îlot 1 a été divisé en 4 sous-îlots => Lot 1A2, Lot 1A1, Lot 1B et lot 1C.

Cet ilot a été attribué à ADIM OUEST (diamant, 1A et 1B) et PROCIVIS (1C).

A l'origine, la SPL avait envisagé céder la totalité de ce lot à un promoteur unique. Pour donner suite aux négociations, il a été décidé de diviser le lot en 4 lots :

Diamant(1A2) + 1A

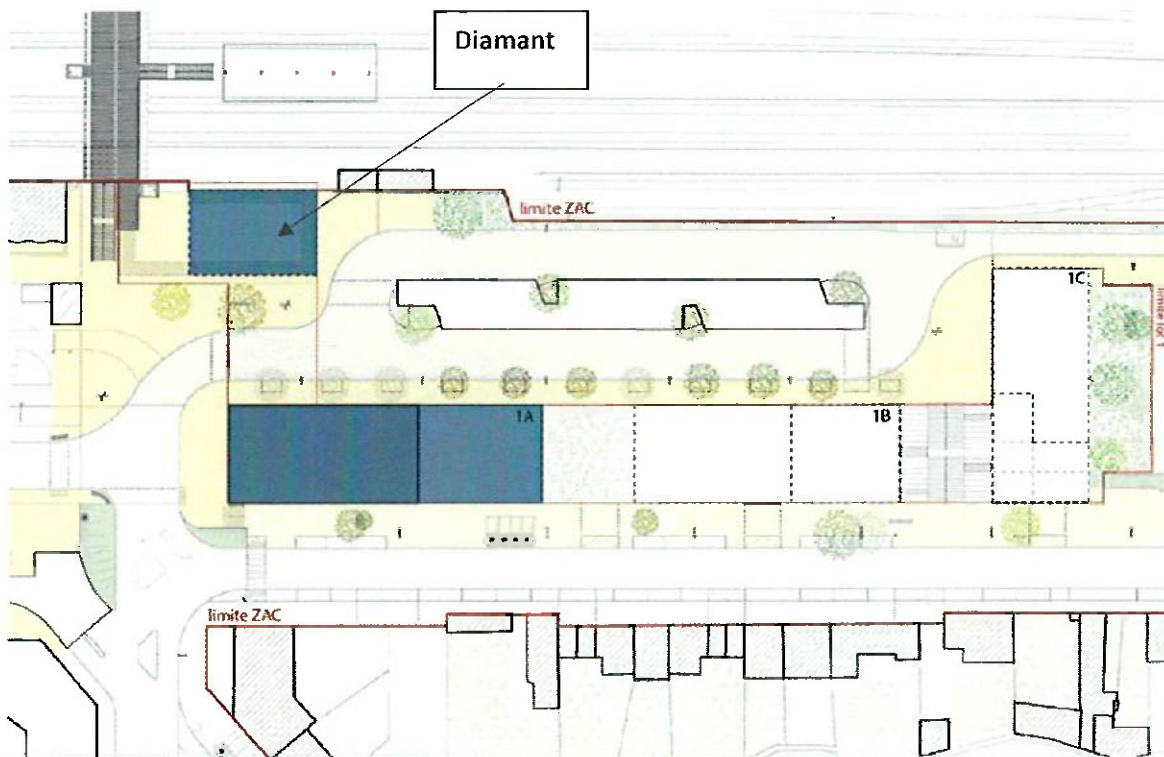




Figure 1746 - Lot 1A - Immeuble tertiaire - ADIM Ouest - Richez_Associés

Le projet d'ADIM prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier à vocation tertiaire comprenant un pôle de service (« diamant » de 1.035 m²) et un immeuble tertiaire de 3952 m².

Le permis de construire du lot 1A (immeuble tertiaire) a été délivré le 18 juillet 2019. Il est purgé de tout recours.

Le compromis de vente du lot 1A a été signé le 19 juillet 2019.

L'acte authentique a été signé le 7 septembre 2021 pour un montant de 752 916 €, réparti comme suit :

- 192,18 € par m² de SPC pour les surfaces de bureaux.
- 180 € par m² de SPC pour les 540 m² de surface commerciale

Les travaux ont démarré au mois d'octobre 2021, la livraison du bâtiment est estimée en mai 2023.

1B

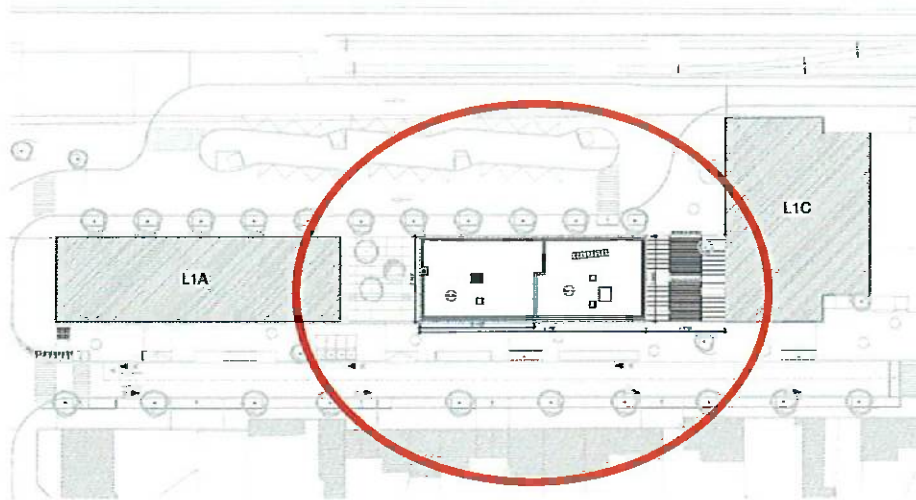


Figure 1817- Plan de masse Lot 1b

Le permis de construire du lot 1B a été délivré le 5 juin 2019 pour la réalisation d'une résidence étudiante de 112 chambres. Le projet prévoit la construction d'un bâtiment passif de 2616 m² de SPC.

112 agréments PLS (Prêt locatif social) ont été attribués à l'investisseur Axentia. La résidence sera gérée par le CROUS.

Un compromis de vente a été signé le 19 juillet 2019.

Un recours contentieux a été déposé contre l'arrêté autorisant ce permis de construire. La Ville de Laval a déposé son mémoire en réponse le 15 janvier 2020.

Ce recours a été rejeté par jugement du tribunal administratif de Nantes en date du 25 juin 2020. Le requérant n'a pas formé appel du jugement. La procédure contentieuse est donc clôturée pour ce projet.

Le promoteur a fait évoluer le programme de la résidence étudiante. Un permis de construire modificatif a été déposé par ADIM Ouest, le 17 décembre 2020.

Il concerne l'ajout de deux chambres supplémentaires. La capacité totale est portée à 114 chambres pour un total de 2665 m² de Surface de Plancher Constructible, soit une augmentation de 49 m² de SPC par rapport au permis initialement déposé. Sont modifiés :

- Le rdc, avec l'ajout de deux chambres,
- Le R-2 (donnant sur la rue des 3 Régiments) avec la réorganisation du parking (suppression d'une place), du local vélos (un seul au lieu de deux) et l'intégration de la salle de convivialité à côté de la laverie.

L'acte authentique a été signé le 15 février 2021, pour un montant de 399 750 € HT soit 150 € du m² de SPC.

Les travaux de la résidence étudiante ont démarré en mars 2021. La livraison est prévue pour la rentrée scolaire 2022.

Lot 1C



Figure 1918 - Lot 1C - KONECT - Procivis -

Le permis de construire du lot 1C a été délivré le 02 mai 2018 pour la réalisation de 35 logements :

- 7 appartements T1
- 7 appartements T2
- 14 appartements T3
- 5 appartements T4
- 2 appartements T5

L'acte authentique de vente du lot 1C a été signé le 29 novembre 2018.

Le bâtiment a été livré en juin 2021 et a accueilli ses premiers habitants.

➤ Lot 2



Figure 2019 - Ilot 2 - Siège social groupe Sèché – Visuel provisoire - Crédits Arts&Build

La SPL LMA a lancé une consultation d'opérateur immobilier sur le lot 2 début mars 2021.

Six opérateurs ont remis une offre pour le lot 2 :

- AETHICA
- ARTPROM
- NEXITY
- PODELIHA
- PROCIVIS
- REALITES

L'opérateur AETHICA a été retenu à l'issue d'un jury.

Parallèlement, le groupe Sèché a manifesté son intérêt pour construire son siège sur le lot 2 pour une surface de plancher de 4.450 m² environ. Le groupe Sèché était déjà attributaire du lot 3 et souhaitait se rapprocher de la gare.

La SPL et la Ville ont accepté, en juillet 2021, le changement de lot du groupe Sèché dans les mêmes conditions financières que sur le lot 3.

L'opérateur AETHICA s'est vu attribué l'îlot 3 de la ZAC LGV.

Le groupe Sèché va réaliser une construction en deux phases. Une première phase pour 3000 m² de SPC et une seconde phase de 1450 m² de SPC environ à réaliser dans un délai maximum de 7 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique.

La SPL LMA suit le groupe Sèché dans sa volonté d'accompagner le changement de pratiques de ses salariés visant à réduire progressivement le besoin en nombre de places

de stationnement. Aussi, elle s'est engagée à mettre à disposition du groupe Séché, un minimum de 50 places de stationnement sur un parking privé aérien qui sera aménagé sur les lots 5b-6 par la SPL LMA, et ce pour un loyer de 35 € HT/mois/place. L'engagement de location porte sur une durée de cinq ans maximums à compter de l'achèvement de la construction de la première tranche de l'immeuble.

Un compromis de vente pour l'îlot 2 a été signé le 20 octobre 2021.

La fin de l'année 2021 a été consacrée aux adaptations du projet de Séché sur le lot 2 en lien avec Richez_Associés.

Un permis de construire devrait être déposé début 2022.

➤ Lot 3

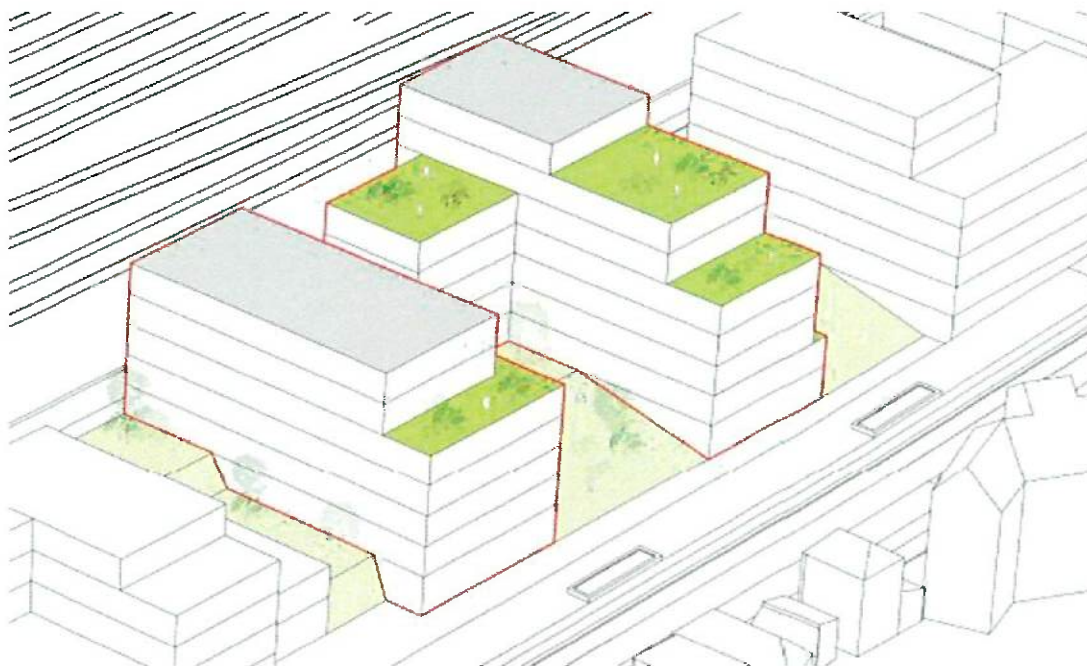


Figure 2120 - Volumétrie fiche de lot 3

Le lot 3 précédemment attribué au groupe Séché a été confié au promoteur AETHICA pour la réalisation d'un ensemble immobilier résidentiel de 92 logements collectifs d'une surface de plancher de 4.970 mètres carrés. Le projet comprendra la programmation suivante :

- 45 logements libres
- 7 logements abordables (PSLA)
- 40 logements inclusifs pour personnes en perte d'autonomie (seniors ou personnes en situation de handicap)
- Une micro-crèche d'environ 150 m²

Un prix de vente forfaitaire a été fixé à 910.230 € HT net vendeur.

La fin d'année 2021 a été consacré à la réalisation d'une fiche de lot 3 adapté à un programme de logements et d'échanges avec le promoteur.

Un permis de construire devrait être déposé au premier semestre 2022.

➤ Lot 4



Figure ~~2221~~ - Ilot 4 – Nexity GFI – Crédits François Mysliwicz

En octobre 2020, le groupe Nexity a manifesté son intérêt pour l'îlot 4 et a présenté une faisabilité à la SPL LMA pour la réalisation d'un immeuble de 54 logements en accession libre, et d'un immeuble de 26 logements locatifs sociaux.

L'offre de Nexity a été acceptée par la SPL et par la Ville en avril 2021 pour la réalisation d'un programme de 4 570 m² de surface de planche constructible comprenant :

- 54 logements en accession libre
- 26 logements locatifs sociaux
- Un espace de co-working partagé
- Des terrasses végétalisées et partagées

Le prix de vente est fixé à 700 000 € HT décomposé comme suit :

- 200 € / m² de surface de plancher pour les 2 280 m² d'accèsion libres
- 134 € / m² de surface de plancher pour les 1820 m² de locatif social

Un compromis de vente a été signé le 11 juin 2021.

Un permis de construire a été déposé fin décembre 2021.

➤ Lot 5a



Figure 2322 - Lot 5a - Méduane Habitat - Crédits DDL

MÉDUANE HABITAT étudie la réalisation de son nouveau siège social.

La SPL LMA a participé le 10 mars 2020 au jury de concours de Méduane Habitat, pour la sélection de quatre architectes.

La crise sanitaire a ralenti les échanges entre Méduane Habitat et les équipes retenues. Les quatre équipes ont remis leur esquisse à Méduane Habitat début 2021.

Méduane Habitat a retenu l'agence d'architecture DDL pour la réalisation de son projet.

L'année 2021 a été consacrée à la préparation du permis de construire, avec un dépôt prévu à la fin du deuxième semestre 2022.

➤ Lot 5b et 6

En accord avec la Ville de Laval, la SPL a décidé de geler la commercialisation de ces parcelles pendant quelques années.

Dans un premier temps, ces parcelles continueront d'être utilisées par les différents chantiers de bâtiments ou d'espaces publics.

Dans un deuxième temps, à compter de la livraison du bâtiment du groupe Séché (estimée à 2025), cette parcelle sera aménagée en parking privé, et louée à des entreprises qui s'installent sur la ZAC afin d'accompagner leurs salariés dans une transition vers des mobilités alternatives à la voiture particulière.

➤ Ilot Dépôt (Secteur Mayenne)



Figure 2423 - Ilot dépôt - OPUS - Crédits Brice Lannuzel

Le promoteur OPUS Groupe a manifesté son intérêt pour la réalisation d'un projet au sein des parcelles privées AN 35 et AN 260 situées dans le périmètre de la ZAC à l'angle de la rue du dépôt et de la rue du préfet Bonnefoy.

OPUS Groupe souhaite réaliser un projet de logements de 2 481 m² de SPC comprenant la réalisation de 44 logements et d'une surface partagée de 49 m².

La fin d'année 2021 a été consacrée aux échanges entre le promoteur, son architecte, l'architecte de ZAC et l'aménageur sur le projet et l'élaboration d'une fiche de lot.

Une convention de participation aux équipements publics, et une convention d'association des propriétaires fonciers ont été signées le 23 décembre 2021.

Un permis de construire a été déposé fin décembre 2021.

ETAT RECAPITULATIF DES ACTES SIGNES

Lot	Promoteur	Etat	Montant charge foncière (HT)
Ex-trésorerie	NEXPROM	Acte authentique signé (2017)	934.536,47 €
Magenta	DUVAL	Compromis de vente signé (2018)	992.600,00 €
1C	PROCIVIS	Acte authentique signé (2018)	407.364,00 €
1A2	ADIM Ouest	Acte authentique signé (2021)	752.916,00 €
1B	ADIM Ouest	Acte authentique signé (2021)	399.750,00 €
2	Groupe Séché	Compromis de vente signé (2020)	Phase 1 : 525.000€ Phase 2 : 253.750 €
4	NEXITY GFI	Compromis de vente signé (2021)	700.000,00 €

➤ **Secteur gare – Marin Hôtel**

Un échange foncier a été réalisé avec l'hôtel Marin lors de la construction de l'îlot ex-trésorerie, de ce fait une partie de leur propriété est située dans le périmètre de la ZAC LGV. Les propriétaires ont réalisé une réhabilitation et une extension de leur complexe hôtelier en aménageant 2 appartements indépendants. 15 m² de surface de plancher constructible sont compris dans le périmètre de la ZAC ; Une convention de participation aux équipements publics a été signée le 3 avril 2018 pour un montant de 1059 €. Les travaux ont eu lieu en 2019.



Figure 18 Les appartements Marin – Crédits : Hôtel Marin

➤ **Secteur gare – ex-Poste**

Conformément à la demande de la Ville, la SPL a fait réaliser une estimation, par France domaines, de l'ancienne poste situé place de la gare au sein de la ZAC LGV.

La valeur du bien a été estimée le 5 mai 2021, à environ 420 000 € avec une marge d'appréciation de 10%.

A l'automne 2021, Poste-Immo est revenu vers la SPL LMA pour lui indiquer son obligation de mise en concurrence pour la cession de son bien immobilier.

Une consultation d'opérateurs immobiliers sera lancée par Poste Immo début 2022.

➤ Secteur parvis – Ilot Terrena



Figure 2524 - Ilot Terrena - Paillard Aubert Promotion - Crédits : IE Architecture

Paillard-Aubert Promotion souhaite réaliser un immeuble de logements au sein de la parcelle privée AW101, située 89 rue Magenta (site Terrena) au sein de la ZAC LGV.

Ce projet de 4.071,02 m² prévoit la construction de 66 logements.

La fin d'année 2021 a été consacrée aux échanges entre le promoteur, son architecte, l'architecte de ZAC et l'aménageur sur le projet et l'élaboration d'une fiche de lot.

Une convention de participation aux équipements publics, et une convention d'association des propriétaires fonciers ont été signées le 21 décembre 2021.

Un permis de construire a été déposé fin décembre 2021.

➤ Charte partenariale

Une charte partenariale a été signée par les opérateurs, le 24 octobre 2016 à l'hôtel de Ville en présence de Monsieur le Maire, Monsieur l'adjoint à l'urbanisme et Monsieur le Président de la SPL Laval Mayenne Aménagements.

Les signataires de cette charte partenariale (aménageur, opérateurs immobiliers et partenaires d'opérations) s'engagent à réaliser l'opération avec une forte exigence de qualité, insertion dans le paysage urbain, qualité des constructions, recherche de la mixité

optimale, développement durable, innovation, labellisation, conception des espaces communs, clause d'insertion sociale).

En 2021, aucune nouvelle signature n'a eu lieu. La Ville de Laval prépare une charte de l'urbanisme durable. Les opérateurs seront invités à signer la charte de la Ville qui concernera l'ensemble de la Ville de Laval.

2.5/ Modalités de conduite et de gestion opérationnelle

La SPL Laval Mayenne Aménagements a assuré la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération et a informé la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération notamment à travers des comités de projet qui se sont tenus une fois par mois, à l'exception du mois d'août. Ces comités de projet permettent de faire un état d'avancement des projets en cours et notamment de la ZAC Laval Grande Vitesse. Ces comités de projet ont fait l'objet d'un relevé de décisions transmis à l'ensemble des participants.

Il s'agit de :

- M. Bruno Bertier, 1er adjoint et Président de la SPL
- M. Antoine Caplan, adjoint aux finances
- M. Patrice Morin, adjoint logement et mixité sociale
- M. Georges Poirier, adjoint vie citoyenne
- M. Geoffrey Begon, adjoint mobilités urbaines
- M. Fabrice Martinez, DGS Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Yoann Château, DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Remy Benoît, DGA Aménagement Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Yves Letailleur, adjoint DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Gérard Nicolas, DGD patrimoine, Ville de Laval
- M. Christian Persin, directeur de l'urbanisme Ville de Laval
- M. Philippe Doudard, directeur voirie et espaces publics Ville de Laval
- M. Jean-Marc Besnier, DG SPL
- Mme Audrey Lagautriere, chargée d'opérations SPL
- M. Alexandre Granger, chargé d'opérations SPL

Dans le cadre de sa mission de conduite du pôle d'échanges multimodal, qui a fait l'objet d'un protocole d'accord signé le 12 novembre 2012, la SPL LMA a organisé un comité technique, lequel s'est tenu le 10 février 2021. La SPL LMA a organisé un comité de pilotage, lequel s'est tenu le 19 février 2021. Ces comités ont fait l'objet de compte-rendu adressés aux participants. L'ensemble des documents (supports, comptes-rendus...) est disponible sur la GED partagée avec le Concédant.

2.6/ Communication

Une réunion avec la direction de la communication et le cabinet du maire s'est tenue le 4 octobre 2021 pour échanger sur la stratégie de communication des ZAC LGV et Ferrié.

➤ Identité visuelle

L'ensemble des panneaux de chantiers, panneaux de commercialisation des opérateurs immobiliers, dossiers de presse et documents relatifs à la ZAC LGV respecte la charte graphique et reprend le logo « Laval Grandit avec vous » ZAC LGV.

A la demande de la Ville, le logo a été modifié en 2021, par « Quartier gare » en remplacement de « ZAC LGV ».



➤ Réunions publiques

La SPL LMA a organisé une balade urbaine le 7 juillet 2021 afin de présenter l'avancement du projet urbain aux riverains. L'occasion pour les riverains d'échanger sur le projet, en présence des élus, de l'aménageur, de l'architecte coordonnateur de ZAC, des promoteurs et de leurs architectes. Un point d'étape général a été réalisé, puis un point spécifique par opérations devant les îlots concernés, avec le promoteur et son architecte.



Figure 2625 - Balade publique le 7 juillet 2021

➤ Communication travaux

Les riverains sont tenus régulièrement informés des fermetures de voiries et de l'avancement des travaux, par des flyers distribués dans les boîtes aux lettres par l'entreprise de travaux ou par la SPL LMA. L'ensemble des services concernés (Ville, Agglo, transport, concessionnaires ...) reçoit les plans et des déviations voiries par mail une à deux semaines avant le démarrage des travaux.

La SPL LMA envoie une « information travaux » au cabinet du maire, précisant les fermetures de voiries et déviations mises en place dans le cadre des travaux en cours et informant des modifications éventuelles de calendrier en vue d'informer les habitants par voie de presse ou via les supports d'information de la collectivité (site Internet, journal..).

2.7/ Rémunération Aménageur

Jusqu'au 31 décembre 2020, la rémunération de la SPL LMA était déterminée de la manière suivante, conformément à la convention :

- Montant forfaitaire (110 K€) au titre de la rémunération d'études et tâches administratives prévues aux articles 2b, 2g et 2h et la concession d'aménagement.
- Montant au titre de la rémunération de commercialisation prévues aux articles 2f et 20.2 de la concession d'aménagement soit 2% des montants TTC fixés dans les actes de cessions.
- Montant au titre de la rémunération pour les tâches d'acquisition soit 2% des dépenses d'acquisition en ce compris les frais.
- Montant pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction soit 8% des dépenses TTC de travaux.

Durant l'exécution de la concession d'aménagement, il a été constaté l'absence de concordance entre le volume des charges engagées par la SPL LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS pour réaliser sa mission d'aménageur et le volume des rémunérations correspondants.

Pour remédier à cette problématique, un avenant n°2 sera proposé début 2022 à la collectivité afin de réviser les modalités de calcul précitées pour les adapter au temps réellement consacré par l'aménageur pour la réalisation de cette opération. Cette méthode a pour effet de prendre en compte les coûts réellement exposés par l'aménageur pour la conduite de l'opération. Le montant des charges à imputer au terme de la concession est estimé à 2 070 763 €.

Le montant restant à imputer dans les comptes au terme de l'opération est estimé à 602 494 €, soit un montant lissé de 66 944 € par an jusqu'en 2029.

Au titre de l'exercice 2021, la rémunération de la SPL LMA s'établit à 66 943 €.

Cette rémunération, inscrite au sein du bilan d'opération fait partie des dépenses globales de l'opération. En termes de trésorerie pour la Ville de Laval, la rémunération ne fait pas l'objet d'un appel de fonds auprès de la collectivité.

3.1/ Bilan financier prévisionnel

Le bilan financier 2021 n'apporte pas de modifications par rapport au bilan figurant dans le CRACL 2020.

Le bilan reste équilibré.

Le tableau détaillé figure en annexe 1.

ZAC LGV - BILAN PREVISIONNEL

Ligne Intitulé	CRACL	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	au-delà	CRACL 2021
	2020	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année		
RESULTAT D'EXPLOITATION												
DEPENSES	32 642 740	715 224	633 301	2 086 360	-291 815	-498 572	141 507	147 114	516 606	60 806	10 932 942	32 642 740
A Etudes Générales	737 984	14 957	38 736	34 000	32 000	27 000	23 000	23 000	15 000	15 000	0	737 984
B Acquisitions Foncières	9 865 571	472 228	472 228	227 990	711 500	867 535	290 000	261 230	550 000	60 000	3 868 143	9 865 571
C Travaux	14 776 300	216 615	782 496	420 000	68 780	37 500	32 500	280 000	180 000	60 000	4 027 210	14 776 300
D Ingénierie	1 723 168	96 065	184 838	86 842	66 944	66 944	66 944	32 000	29 500	25 500	238 086	1 723 168
E Rémunération de l'aménageur	2 003 861	66 943	66 944	66 944	66 944	66 944	66 944	66 944	66 944	66 944	0	2 070 763
F Frais Financiers	918 995	21 063	15 551	12 418	9 536	6 630	3 700	742	1 000	1 000	563 606	808 172
G Assurances	20 000										12 505	20 000
H Impôts & Taxes	65 861	13 895	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	0	109 782
I Frais de Commercialisation	120 000	930	11 790	6 500	3 000	3 000	5 000	5 000	3 000	3 000	74 657	120 000
J Frais Divers	150 000	6 974	7 254	7 250	7 250	5 750	5 750	5 750	5 250	3 750	13 735	150 000
K T.V.A											0	
L Fonds de concours	2 261 000				126 000						2 135 000	2 261 000
RECETTES	32 642 740	1 152 666	2 217 138	2 952 303	737 195	519 787	572 400	825 780	1 371 300	240 000	10 928 418	32 642 740
A Cessions	20 635 893	1 152 666	1 516 380	2 522 955	709 795	487 387	540 000	793 380	1 338 900	240 000	9 933 238	20 635 893
B Participations	1 505 134			270 548							992 680	1 505 134
C Subventions Publiques	10 202 339		698 258	158 800							0	10 202 339
D Produits Divers	299 374		2 500								2 500	299 374
E Produits Financiers											0	

> En dépenses (en € HT)

A. Etudes générales (737 984 €) dont 14 957 € en 2021.

Ce poste comprend :

- Les études d'aménagement et de procédure, prévues dans le cadre des missions connexes confiées à l'équipe de maîtrise d'œuvre (plan guide, coordination technique, fiches de lots...)
- Les diagnostics techniques et environnementaux
- Les frais de géomètre
- Les études et analyses juridiques

La communication figure dans un compte nommé « commercialisation »

B. Acquisitions foncières (9.865.570 €) dont 0 € HT en 2021.

Ce poste comprend :

- Les acquisitions réalisées auprès des propriétaires et auprès du Concédant (hôtel arobase, terrain Sud SNCF, centre de tri). L'acquisition du terrain Sud SNCF a été comptabilisée pour un montant de 1.742 K€

Les frais de notaires ont été repositionnés dans la ligne « Frais sur acquisitions »

C. Travaux (14.776.300 €) dont 216 615 € en 2021.

Ce poste comprend :

- La mise en état des sols et les honoraires associés pour un montant de 1.240.204 €
- Les travaux d'infrastructures liés à l'aménagement de PEM et des espaces publics (rue du dépôt, avenue de Mayenne, viabilisation des ilots, réseaux d'assainissement...)
- Les travaux de superstructures (gare routière)
- Un poste « Autres marchés à venir » détaille désormais les travaux qui seront réalisés à court/moyen terme. Ils pourront être regroupés dans un même marché.

D - Ingénierie (1.723 168 €) dont 96 065 € en 2021.

Ce poste comprend les prestations de services mises en œuvre pour la réalisation des travaux :

- les honoraires de maîtrise d'œuvre pour un montant de 1.534.118 €
- les honoraires du contrôleur technique pour un montant de 77.092 €
- les honoraires du SPS pour un montant de 51.870 €
- les frais de géomètre liés aux travaux (piquetage, détection de réseaux...) pour un montant de 60.088 €

D. Rémunération de l'aménageur (2.070.763€) dont 66 943 € en 2021.

Jusqu'à fin 2020, la rémunération de la SPL LMA est déterminée conformément au contrat de concession. A partir de 2021 la rémunération est modifiée conformément à l'avenant n°2 au contrat de concession.

La montant de rémunération de l'aménageur est augmenté de 66 902 €.

(voir détail à l'article 2.7 en page 12)

E. Frais financiers (808 172 €) dont 21 063 € en 2021.

Ce poste comprend les frais liés aux ouvertures de crédit et emprunts mis en place.

Ce poste est revu à la baisse au regard des frais financier réels de l'opération et estimé pour la fin de la concession, il permet d'ajuster le bilan en prenant en compte les augmentations liées à la rémunération de l'aménageur et aux taxes.

Le montant des frais financiers diminue de 110.823 €.

F. Assurance (20.000 €) dont 0 € en 2021.

Ce poste a été ajouté pour intégrer les primes d'assurance des immeubles propriété de la SPL, dans la ZAC, en l'attente de revente.

G. Impôts et taxes (109.782 €) dont 13 895 € en 2021.

Ce poste comprend les taxes foncières des biens détenus par la SPL.

Ce poste augmente en raison du décalage de la cession de l'ilot Magenta et de la prise en compte des taxes sur les salaires.

H. Frais de commercialisation (120.000 €) dont 930 € en 2021.

Ce poste comprend les frais liés à la commercialisation auprès des promoteurs (supports de communication, identité visuelle...)

I. Frais divers (150.000 €) dont 6974 € en 2021.

Ce poste comprend les frais d'entretien des immeubles (consommations, abonnement, maintenance), les frais de publication (BOAMP...), les frais de tirage...

J. TVA

Néant

K. Fond de concours (2.261.000 €) dont 0 € en 2021.

Ce poste comprend la participation de l'aménageur aux équipements publics (extension de locaux scolaires, équipements municipaux, participation à la rampe vélo sud...)

Les dépenses prévisionnelles font apparaître un montant de **32.642.740 € HT**, stable par rapport au CRAC 2020.

> **En recettes (en € HT)**

A. Cessions (20.635.893 €) dont 1 152 666 € en 2021.

La cession de l'îlot A1-ADIM a été conclue pour un montant de 752 916 € HT.

La cession de l'îlot 1B-ADIM a été conclue pour un montant de 399 750 € HT.

B. Participations (1.505.134 €) dont 0 € en 2021.

Aucune participation n'a été versée en 2021.

C. Subventions publiques (10.202 339 €) dont 0 € en 2021.

Ce poste comprend les subventions apportées par les signataires du protocole PEM (Europe, Région, Etat, Ville, Département et Laval Agglomération) et les contributions apportées par les collectivités sur le foncier.

L'annexe 5 relate l'ensemble des versements effectués et à venir par financeur.

Aucune subvention publique n'a été versée en 2021.

D. Produits divers (299 374 € dont 2500 € en 2021)

Ce poste comprend notamment les loyers et les conventions de raccordement.

E. Produits Financiers

Néant

Les recettes prévisionnelles font apparaître un montant de **32.642.740 € HT**, stable par rapport au CRAC 2020.

3.2/ Trésorerie et financement

➤ **Cessions**

Au titre de l'année 2021 :

- La cession de l'îlot A1 a été conclue pour un montant de 752.916 € HT.
- La cession de l'îlot 1B a été conclue pour un montant de 399 750 € HT.

➤ Participation financière au titre du protocole PEM

Dans le cadre du protocole d'accord PEM, signé par les partenaires le 08 mars 2013, la SPL LMA a rédigé et notifié des conventions avec les partenaires concernés par opérations :

Convention de financement n°1 – Déplacement gare routière Provisoire et voie haute – Notifiée le 18 janvier 2017

- La totalité des appels de fonds a été adressée aux partenaires et réglée.

Convention de financement n°2 – Travaux d'interfaces et adaptations du parvis de la gare existant – Notifiée le 20 mars 2017

- La totalité des appels de fonds a été adressée aux partenaires et réglée.

Convention de financement n°3 – Gare routière – Notifiée le 18 avril 2017

- La totalité des appels de fonds a été adressé au Département et réglée.

Convention de financement n°4 – Secteur Coubertin – Notifiée le 9 octobre 2017

- La totalité des appels de fonds a été adressée aux partenaires et réglée.

Convention de financement n°5 – Pont de Paris – Notifiée le 4 décembre 2017

- La totalité des appels de fonds a été adressée aux partenaires et réglée.

Convention de financement n°6 – Rue des 3 Régiments – Notifiée le 4 décembre 2017

- Aucun appel de fonds n'a été adressé aux partenaires en 2021. Le solde sera adressé aux partenaires fin 2022 selon l'avancée des opérations.

Convention de financement n°7 – Carrefour Sud du Pont de Paris – Notifiée le 4 décembre 2017

- La totalité des appels de fonds a été adressée aux partenaires et réglée.

Convention de financement n°8 – Carrefour Nord Pont de Paris

La convention de financement relative à l'aménagement du carrefour Nord Pont de Paris a été signé le 25 mai 2021 et notifié le 27 mai 2021.

Le carrefour Nord fait partie de la convention FRED, à ce titre le montant de 40 811,83 €HT a été versée par l'état dans le cadre des études d'avant-projets, et d'études diverses menées sur l'ensemble du périmètre PEM.

➤ Emprunts mobilisés

Le Crédit Agricole et la BPGO accompagnent financièrement l'opération ZAC LGV à compter du 01/01/2020 aux conditions suivantes :

- Financier : Crédit Agricole
 - Montant : 1 000 000 €
 - Durée : 72 mois
 - Différé : 12 mois
 - Taux fixe : 0,87%

- Financier : BPGO
 - Montant : 1 000 000 €
 - Durée : 72 mois
 - Différé : 12 mois
 - Taux fixe : 0,87%

Les prêts, totalement réalisés en 2020, ont commencé à être remboursés sur 2021 :

Référence	Contrepartie	CRD	Total des flux de l'année	Montant du contrat	Indexation
Aménagement LGV BPGO	Banque Populaire de l'Ouest	918 641,67 €	90 058,33 €	1 000 000,00 €	Taux fixe à 0,87%
Aménagement LGV CA	Crédit Agricole Anjou Maine	918 641,67 €	90 058,33 €	1 000 000,00 €	Taux fixe à 0,87%

➤ Ouverture de crédit

Le Crédit Agricole et la BPGO ont reconduit les ouvertures de crédit de 500 K€ chacune sur 2021. Ces dernières ont été très peu utilisées.

➤ Garantie du concédant

La garantie de la Ville de LAVAL et LAVAL AGGLO a été sollicitée à hauteur de 40% chacune :

- La Ville de LAVAL a délibéré favorablement en date du 09/12/2019
- LAVAL AGGLO a délibéré favorablement en date du 02/12/2019

➤ Trésorerie au 31/12/2021

La trésorerie de l'opération de la ZAC LGV est de – 859 544 € au 31.12.2021.

4.1 / Objectifs principaux à court terme

A court terme, la SPL LMA prévoit les actions suivantes :

- Engager les travaux du Carrefour Nord Pont de Paris et des abords des lots 1a et 1b
- Signer l'acte authentique de vente pour l'îlot Magenta avec Duval Développement Grand Ouest,
- Lancer une consultation d'opérateurs immobiliers pour le parking SILO Nord
- Poursuivre les échanges avec MEDUANE pour le lot 5a,
- Signer l'acte authentique de vente avec Séché pour le lot 2,
- Signer un compromis de vente avec AETHICA pour le lot 3
- Signer l'acte authentique de vente avec Nexity GFI pour le lot 4,
- Suivre les conventions avec les partenaires financiers du PEM et proposer les nouvelles conventions à conclure conformément au protocole PEM
- Poursuivre les études de mise à jour et de faisabilité du secteur 2 et engager une phase de concertation
- Actualiser le bilan

4.2 / Délibérations et courriers de la collectivité à prévoir

- Délibération d'acceptation du compte rendu d'activités à la collectivité,

ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession

ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL ACTUALISE ET PLAN GLOBAL DE TRESORERIE

(voir pdf)

ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit présenter chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire doit adresser ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

> La SPL LMA n'a pas fait usage du droit de préemption et d'expropriation sur l'exercice 2020

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2020.

ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE

L'année 2021 a été marquée par la crise sanitaire qui a perturbé le planning de certaines opérations immobilières.

L'année 2022, touchée également par la guerre en Ukraine, démarre avec une pénurie de matériaux et une augmentation significative de leurs coûts.

Le secteur du bâtiment et de la promotion sera fortement impacté. L'équilibre de certaines opérations – et donc leur viabilité économique – pourrait être remis en cause malgré un marché de l'immobilier local en hausse.

Les conséquences sur le bilan d'opération pourront être détaillées à compter de l'exercice 2022, intégrant les conséquences financières de la crise économique sur le marché de l'immobilier, et, incidemment, sur le programme de cession à conduire et les charges foncières proposées par les promoteurs immobiliers. De ce fait, la SPL Laval Mayenne Aménagements adaptera, en accord avec la Ville de Laval, le calendrier de mise en œuvre du programme des équipements publics et étudiera les solutions alternatives permettant de maintenir l'activité de l'opération (urbanisme temporaire,...).

Au regard des éléments techniques et financiers présentés pour l'exercice 2021 et des prévisions de l'exercice 2022, la SPL Laval Mayenne Aménagements ne sollicite pas, à ce jour, d'avenant à la concession d'aménagement.

ANNEXE 4 : BILAN DES CONVENTIONS D'AVANCES

Aucune convention n'a été conclue sur l'exercice 2021.

ANNEXE 5 : COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS APPELÉES AUX AUTRES PERSONNES PUBLIQUES (article 16.3)

Les participations appelées aux partenaires du Pôle d'échanges multimodal de Laval ont permis de financer une partie des premiers travaux d'aménagement engagés, frais d'études urbaines, de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique, de coordonnateur sécurité et protection de la santé, de communication et d'informations riverains.

Le tableau joint liste l'ensemble des appels de fonds.

La SPL LMA n'a pas réalisé d'appel de fonds en 2021.

M. le Maire : *Merci. Je continue concernant notamment la Maison de Service Public.*

Jean-Marc Besnier : *Oui, merci Monsieur le Maire. Je vais poursuivre sur la présentation de l'activité du groupement LMA, à la fois la SEM et la SPL et puis je dirai un mot également sur le groupement d'intérêt économique.*

RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ 2021 DE LA SEM LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS

Rapporteur : Ludivine Leduc

I - Présentation de la décision

En 2021, la composition du capital de la SEM LMA n'a pas été modifiée.

Par délibération en date du 27 septembre 2021 et pour faire suite à la démission de Yannick Borde de ses fonctions de représentant permanent de Laval Agglomération au sein du conseil d'administration, Jérôme Allaire est nommé nouveau représentant permanent.

Le conseil d'administration a constaté le remplacement des représentants du Conseil départemental par Joël Balandraud, Louis Michel et Vincent Saulnier. Ce dernier ayant été nommé représentant permanent.

Au total, les produits d'exploitation sont en baisse, 5 640 k€ 2021 contre 6 594 k€ en 2020, notamment dû à la diminution des transferts de charges (baisse du montant de taxe foncière sur les bâtiments industriels). De plus, la production immobilisée, qui correspond aux investissements réalisés sur l'exercice, est en net retrait en 2021 en s'élevant à 376 k€ contre 752 k€ en 2020, soit -50 %. En effet, moins de constructions ont été réalisées sur cette année et l'opération Belle Ouvrage s'est terminée.

en milliers d'euros	2020	2021	Evol°
LOYERS	3 946	3 908	-1,0%
PARTICIPATION CONCEDANT	217	236	8,8%
CESSIONS	600	0	
REMUNERATIONS	140	153	9,3%
PRODUCTION IMMOBILISEE	752	376	-50,0%
PRODUCTION STOCKEE	-452	0	
SUBVENTION D'EXPLOITATION	6	10	66,7%
REPRISE SUR PROVISION	95	30	-68,4%
TRANSFERT DE CHARGES	1 276	924	-27,6%
AUTRES PRODUITS	14	3	-78,6%
PRODUITS D'EXPLOITATION	6 594	5 640	-14,5%

Concernant les charges d'exploitation, elles s'élèvent à 4 653 k€ en 2021 contre 5 569 k€ en 2020, soit une baisse de 16 %. On constate une augmentation des prestations du GIE (une embauche + changement des clés de répartition), des charges de personnel (impact d'une année pleine d'un recrutement ayant eu lieu en 2020) et des honoraires (mission pour élaborer le plan moyen terme du groupe). Cependant, cela est largement compensé par une quantité de travaux réalisés moins importante, une baisse de la taxe foncière et moins d'amortissements.

en milliers d'euros	2020	2021	Evol°
ACHATS DE TRAVAUX ET D'HONORAIRES	759	377	-50,3%
PRESTATION DU GIE	159	224	40,9%
CHARGES LOCATIVES ET DE COPROPRIETE	287	302	5,2%
LOCATION MOBILIERE	90	59	-34,4%
MAINTENANCE ET ENTRETIEN	290	222	-23,4%
ASSURANCES	94	44	-53,2%
HONORAIRES	62	78	25,8%
AUTRES ACHATS	62	73	17,7%
IMPOTS ET TAXES	681	468	-31,3%
SALAIRES ET TRAITEMENTS	90	127	41,1%
CHARGES SOCIALES DU PERSONNEL	38	52	36,8%
DOTATIONS AUX PROVISIONS	149	49	-67,1%
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	2 786	2 529	-9,2%
AUTRES CHARGES	22	49	122,7%
CHARGES D'EXPLOITATION	5 569	4 653	-16,4%

Les produits baissent de 954 k€ alors que les charges baissent seulement de 916k €, donc le résultat d'exploitation baisse et passe de 1 025 k€ à 986 k€.

Les charges financières continuant de diminuer, le résultat financier évolue favorablement en passant de -519 k€ à -484 k€.

Le résultat exceptionnel s'améliore en s'établissant à -612 k€ contre -931 k€ grâce à un produit de cession (locaux rue des ruisseaux + gymnase USL). Il en résulte une hausse du résultat après impôts à -81 k€ contre -306 k€ en 2020.

en milliers d'euros	2020	2021
PRODUITS D'EXPLOITATIONS	6 594	5 639
CHARGES D'EXPLOITATION	5 569	4 653
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 025	986
PRODUITS FINANCIERS	1	0
CHARGES FINANCIERES	520	484
RESULTAT FINANCIER	-519	-484
PRODUITS EXCEPTIONNELS	206	1 093
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 137	1 705
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-931	-612
IMPOTS SUR LES BENEFICES	-119	-29
RESULTAT DE L'EXERCICE	-306	-81

À la fin de l'année 2021, l'encours de dette s'élève à 20 499 k€ contre 23 250 k€ fin 2020. 69 % de l'encours fait l'objet d'une garantie (allant de 44 % à 100 %).

en milliers d'euros	CRD	%
Garantie à 100%	3 929	19%
Garantie à 80%	1 592	8%
Garantie à 50%	6 839	33%
Garantie à 44%	1 751	9%
Sans garantie	6 388	31%
Total	20 499	100%

II - Impact budgétaire et financier

Néant.

Il vous est proposé d'approuver le rapport de gestion et d'activité 2021 de la société d'économie mixte Laval Mayenne Aménagements.

Jean-Marc Besnier : *Nous allons commencer par la SEM. Pour l'activité, pareil, nous avons l'exercice 2021. Je rappelle les opérations qui figurent dans le portefeuille de cette société. 22 opérations propres : ce sont principalement des bâtiments, puisque c'est l'activité principale de cette société. Donc 22 bâtiments portés en propre à risques par la société ; sept concessions d'aménagements ou de travaux qui portent également sur des bâtiments. Concernant la ville, nous avons une concession d'aménagements, c'est le parking Haute Chiffolière qui sera présenté tout à l'heure à l'occasion d'un CRAC et puis la Maison de santé Jules Ferry qui fait également l'objet d'une concession de travaux. Ensuite, une prise de participation : vous le savez peut-être, LMA détient 5 % du capital de l'ensemble immobilier loué au groupe Thalès avec la Banque des Territoires et puis le groupe Thalès. Trois contrats de prestations, puisque nous assurons la gestion administrative et financière de la SPL Espace Mayenne, de la SEM Energie Mayenne et puis également de cette même SAS Le Saphir, donc l'ensemble immobilier porté par Thalès. Et puis 10 mandats, nous en parlerons tout à l'heure, des contrats que les collectivités ou des clients privés ont confiés à cette société pour les accompagner dans des projets d'aménagements ou des*

projets de constructions de bâtiments. Je vais évoquer avec vous les événements marquants de l'exercice 2021. Comme je le disais précédemment, de nouveaux contrats. Je pense notamment à l'Estaca, l'extension de l'École d'Ingénieurs à Changé, l'accompagnement de la SAS Level sur la zone Bonna Sabla, zone des Touches et puis un certain nombre de mandats pour accompagner des petites villes de demain ou des petites collectivités dans des projets d'extension ou de rénovation de salles des fêtes, de restaurants scolaires. Je pense notamment à Châlons-du-Maine, à Sacé, à Commer, à Aron que nous accompagnons et nous voyons ce développement assez accru sur l'accompagnement auprès des petites communes. Deuxième événement marquant, c'est la livraison de l'opération dite « La Belle Ouvrage ». C'est la livraison d'un bâtiment sur la zone du Millenium à Saint-Berthevin : atelier de couture et de blanchisserie pour un ESAT qui a été livré en mai l'année dernière. Des cessions, notamment une cession auprès de la ville de Laval, à savoir le gymnase de l'USL, une partie de cet ensemble immobilier et trois lots tertiaires qui ont été également cédés dans l'immeuble de la rue des Ruisseaux qui était auparavant occupé par les services de la collectivité. Des travaux d'entretien qui sont en augmentation, puisque notre patrimoine vieillit et nous devons bien évidemment le maintenir en bon état pour également limiter les consommations énergétiques à travers des opérations qui s'appellent de relamping, de changements, transformations d'ampoules à sodium ou autres vers de la led pour limiter les consommations de nos locataires et puis notamment les gendarmeries qui ont quelques années. Donc nous reprenons en grande partie les logements pour améliorer le confort de nos locataires. Et puis un point qui nous a beaucoup occupés ces derniers temps, c'est le sinistre du Pôle Emploi Ferrié avec un sinistre d'importance sur la couverture et notre locataire est à nouveau rentré dans les lieux donc ce sinistre a eu un dénouement positif pour nous, puisque les assurances ont joué leur rôle et nous ont permis de reprendre l'intégralité de la toiture et du sinistre. Nous pouvons repérer, dans les postes de dépenses que vous trouvez peut-être également dans les comptes, un poste de dépenses qui a baissé significativement. Ce sont les postes assurances et taxes foncières : assurances puisque nous avons mis en place un groupement, une mutualisation avec une massification qui nous a permis de réduire considérablement ce poste au profit de nos locataires puisque bien souvent, les assurances sont refacturées aux locataires et puis la taxe foncière, avec une baisse également sur les bâtiments à vocation industrielle. Un recrutement avec quatre salariés aujourd'hui, puisque bien évidemment, nous mettons face aux nouveaux contrats les compétences requises pour nous permettre de suivre au mieux les opérations confiées par nos clients. Et puis ce sera un point similaire à la SPL : la poursuite de la réflexion autour du plan stratégique que nous avons engagé l'année dernière avec le conseil d'administration ; la Maison de l'Entreprise, puisque la SEM va prochainement déménager pour rejoindre la gare avec la CCI, la Région, Laval Économie et l'ensemble des acteurs qui interviennent autour du monde de l'entreprise ; une Foncière de revitalisation, je crois que le conseil, également, est informé de cette foncière, cette filiale de la SEM qui sera créée prochainement avec la Banque des Territoires pour accompagner au mieux le renouvellement et la revitalisation commerciale des centres-villes et des centres-bourgs et puis quelque chose qui infuse l'ensemble de nos démarches, c'est une démarche de responsabilité sociétale des entreprises que nous avons également initiée en interne avec l'équipe LMA pour être au plus proche de nos clients et des dernières évolutions du contexte. Quelques données financières que vous retrouvez dans le rapport de gestion dans nos états financiers.

Un chiffre d'affaires qui est stable, à peu près 4,8 millions d'euros qui est composé majoritairement de loyers perçus de l'ensemble de nos 30 bâtiments sur le département de la Mayenne et puis des rémunérations liées à nos contrats – j'en parlais tout à l'heure – de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de prestations de services ou de mandats. Un résultat qui est déficitaire pour la seconde année consécutive : il était de -300 000 l'année dernière, il est de -80 000 pour un seul motif, je le rappelle, comme l'année dernière : il s'agit de l'opération Mann Hummel qui est un de nos locataires d'importance, puisqu'il concerne à peu près 25 % de notre chiffre d'affaires avec, dans le bail commercial, une cession envisagée avec un prix dégressif chaque année et depuis 3 ans, ce prix de cession est inférieur à la valeur nette comptable et donc la méthode comptable nous oblige à avoir un impact négatif sur notre résultat. Sans cet événement que je pourrais qualifier d'exceptionnel, nous aurions un résultat positif entre 200 et 300 000 euros comme nous l'avions les années passées. Ce qu'il faut regarder également, c'est la trésorerie : une trésorerie saine à peu près affichée à 1 million d'euros au 31 décembre 2021. Un total du bilan qui est en baisse : 32 millions d'euros avec un patrimoine qui est composé, comme je le disais tout à l'heure, à peu près d'une trentaine de bâtiments sur l'intégralité du département et puis une dette financière de 21 millions d'euros garantie à près de 80 % par les collectivités, en baisse par rapport à l'année dernière puisque nous avons un profil d'extinction qui nous permet de rembourser à peu près chaque année entre 3 et 4 millions d'euros annuellement. Donc voilà pour la SEM qui affiche, au-delà du résultat négatif, des bonnes conditions financières.

RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ 2021 DE LA SPL LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS

Rapporteur : Ludivine Leduc

I - Présentation de la décision

En 2021, la composition du capital de la société publique locale Laval Mayenne Aménagements (SPL LMA) n'a pas été modifiée, à savoir que trois collectivités (ville de Laval, Laval Agglomération et département de la Mayenne) détiennent à parité chacune l'intégralité du capital.

Le conseil d'administration a constaté le remplacement des 5 représentants du Conseil départemental par Joël Balandraud, Magali D'Argentré, Louis Michel, Vincent Saulnier et Antoine Valprémit.

Par délibération du 28 juin 2021, le conseil municipal de la ville de Laval a pris acte de la démission de M. Xavier Dubourg de ses fonctions de représentant permanent au sein du conseil d'administration, remplacé par M. Raymond Mauny.

Par délibération en date du 6 décembre 2021, le conseil municipal de la ville de Laval a pris acte de la démission de M. Raymond Mauny de son poste de conseiller municipal. La ville de Laval a ainsi désigné M. Henri Renié.

Pour l'analyse des comptes, l'activité de la SPL LMA peut être scindée en deux :

- les concessions,
- le fonctionnement.

1. Les concessions

La SPL LMA a deux concessions d'aménagement à sa charge pour le compte de la ville de Laval : la ZAC LGV et la ZAC Ferrié.

Le chiffre d'affaires se fixe en 2021 à 3 286 k€. Il se compose des cessions sur la ZAC LGV (1,15 M€) et la ZAC Ferrié (1,07 M€) et de subventions sur la ZAC Ferrié (1,05 M€).

La production stockée, correspondant à la variation de stock de terrain/bâtiment, a diminué en 2021 en passant de 2 516 k€ à -631 k€ en raison des nombreuses ventes.

Au final, les produits d'exploitations se sont fixés à 2 655 k€ en 2021 contre 3 098 k€ en 2020, soit une diminution de 14 %.

En dépenses, les travaux et achats de terrain se sont élevés à 2 655 k€, soit une baisse de 14 % par rapport à 2020.

<i>en milliers d'euros</i>	2020	2021	Evol°
PRODUITS D'EXPLOITATIONS	3 098	2 655	-14,3%
VENTES ET LOYERS	499	2 230	
SUBVENTIONS (yc participation du concédant)	83	1 056	
Sous total chiffre d'affaires	582	3 286	
PRODUCTION STOCKEE	2 516	-631	
CHARGES D'EXPLOITATION	3 097	2 655	-14,3%
TRAVAUX, HONORAIRES, TERRAINS	3 097	2 655	
RESULTAT D'EXPLOITATION	1	0	s.o.

2. Le fonctionnement de la SPL

Le chiffre d'affaires est en augmentation (29 k€ en 2020 et 46 k€ en 2021) :

- en 2020, il se composait de la rémunération du mandat pour le Parc Grand Ouest (26,5 k€) et d'une mise à disposition de personnel (3 k€),
- en 2021, il se compose de la rémunération des mandats Parc Grand Ouest et centre-ville (44 k€) et d'une mise à disposition (2 k€).

La rémunération des concessions constitue le principal produit d'exploitation. En 2021, elle s'élève à 247 k€ contre 287 k€ en 2020, soit une baisse de 14 % due à un montant précédemment appelé trop important.

Au final, les produits d'exploitation s'élèvent à 293 k€ en 2021, contre 318 k€ en 2020, soit une baisse de 8 %.

Concernant les charges d'exploitation, elles sont majoritairement composées des dépenses de personnel (134 k€) et des prestations du GIE (120 k€). Ces deux postes étant en diminution, les dépenses d'exploitation sont en baisse de 6 % et se fixent à 287 k€ en 2021 contre 305 k€ en 2020.

Il en résulte un résultat d'exploitation qui s'élève à 6 k€, soit en baisse par rapport à 2020 (14 k€).

<i>en milliers d'euros</i>	2020	2021	Evol°
PRODUITS D'EXPLOITATIONS	318	293	-7,9%
REMUNERATIONS	29	46	58,6%
Sous total chiffre d'affaires	29	46	58,6%
REMUNERATIONS CONCESSIONS	287	247	-13,9%
AUTRES PRODUITS	2		
CHARGES D'EXPLOITATION	305	287	-5,9%
PRESTATIONS DU GIE	130	120	-7,7%
ASSURANCES	10	0	-100,0%
HONORAIRES	14	13	-7,1%
AUTRES ACHATS	14	19	35,7%
PERSONNEL & PERSONNEL DETACHE	136	134	-1,5%
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS	1	1	9,9%
RESULTAT D'EXPLOITATION	14	6	-57,1%

Les résultats financiers et exceptionnels étant négligeables, le résultat avant impôts s'élève alors à 6 k€ contre 14 k€ en 2020.

L'impôt sur les bénéfices s'élevant à 2 k€ en 2021, contre 4 k€ en 2020, le résultat de l'exercice 2021 se fixe à 4 k€, en baisse par rapport à 2020 (10 k€).

En matière d'endettement, la SPL LMA est passée de 4 215 k€ au 31 décembre 2020 à 3 837 k€ au 31 décembre 2021, dont 2 667 k€ à moyen terme (entre 1 et 5 ans) et 760 k€ long terme (plus de 5 ans) suite au début de remboursement de 2 emprunts sur ZAC LGV.

II - Impact budgétaire et financier

Néant.

Il vous est proposé d'approuver le rapport de gestion et d'activité 2021 de la société publique locale Laval Mayenne Aménagements.

Jean-Marc Besnier : *J'en viens à la SPL qui, comme je le disais tout à l'heure, ne peut travailler que pour ses trois actionnaires, la Ville, l'Agglomération et le Département de la Mayenne, avec une activité principalement consacrée par deux concessions d'aménagement – j'en ai parlé tout à l'heure – le quartier Gare et l'écoquartier Ferrié. Un mandat avec Laval Agglomération qui est le Parc Grand Ouest sur la commune d'Argentré et puis, depuis peu, l'accompagnement de la ville de Laval sur la place du 11-Novembre. Un contrat nouveau, c'est la place du 11-Novembre, j'en ai parlé tout à l'heure. Nous parlerons l'année prochaine de la DSP sur la partie Halles : c'est un événement 2022, donc je ne parle que du contrat 2021. Comme je le disais précédemment, l'exercice 2021 a été consacré principalement à la poursuite de la commercialisation et des travaux d'aménagement des deux ZAC, l'étude du Parc Grand Ouest avec une étude de positionnement qui a permis de définir les grandes orientations de ce projet de développement économique et agricole, dont le dossier sera déposé à l'autorité environnementale en fin d'année, en lien bien évidemment avec le dépôt d'un dossier par Cofiroute sur un nouvel échangeur autoroutier. Et puis évidemment des recrutements qui font face à l'extension, à l'accroissement de l'activité. Pareil pour le plan stratégique, la démarche RSE qui est similaire à celle de la SEM. Quelques données financières : un chiffre d'affaires établi à 3,3 millions d'euros. L'exercice 2020 était un peu particulier : une année de Covid avec peu de cessions immobilières et peu de travaux.*

Nous avons retrouvé un bon rythme en 2021 qui explique un chiffre d'affaires en nette augmentation avec un résultat à l'équilibre à 4 503 euros puisque la particularité des deux concessions d'aménagement, c'est que les résultats sont neutralisés et n'ont pas d'impact et une trésorerie positive à plus de 700 000 euros puis une dette à 3,8 millions avec un profil d'extinction également, puisque nous remboursons sur près de sept ans entre 300 et 400 000 euros chaque année. Et puis je termine par le GIE, puisque vous savez que ces deux sociétés ont mis en commun l'ensemble de leurs fonctions supports avec un chiffre d'affaires de 290 000 euros à peu près, répartis entre 160 000 euros pour la SEM, 130 000 euros pour la SPL donc selon des clés de répartition qui ont été validées par le conseil d'administration en fonction des temps passés par chacun des quatre salariés qui composent le groupement d'intérêt économique. Voilà Monsieur le Maire pour cette présentation synthétique.

M. le Maire : *Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a des questions, observations sur ce qui a été présenté ? Non ? Je vous propose donc de voter les deux délibérations sur le rapport de gestion et d'activités 2021 de la SEM LMA, d'abord. Donc je précise que les administrateurs ne votent pas. C'est adopté avec 8 abstentions. Merci.*

N° S514 - RHTF - 10

RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ 2021 DE LA SEM LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS

Rapporteur : Ludivine Leduc

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L1524 5,

Considérant le rapport de gestion et d'activité 2021 transmis par la société d'économie mixte Laval Mayenne Aménagements (LMA),

Sur proposition de la commission ressources humaines, techniques et financières,

DÉLIBÈRE

Article 1er

La ville de Laval approuve le rapport de gestion et d'activité 2021 de la société d'économie mixte Laval Mayenne Aménagements.

Article 2

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

Article 3

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Antoine Caplan en tant que président de la SEM LMA et Bruno Bertier en tant que président de la SPL LMA se sont retirés de la séance et n'ont donc pas pris part au vote.

Florian Bercault, Georges Poirier, Geoffrey Begon, Patrice Morin, Vincent D'Agostino et Samia Sultani, en tant qu'administrateurs de la SEM LMA, n'ont pas pris part au vote.

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés, sept conseillers municipaux s'étant abstenus (Didier Pillon, Marie-Cécile Clavreul, Pierrick Guesné, Gwendoline Galou, James Charbonnier, Chantal Grandière et Lucile Perin).



SEM Laval Mayenne Aménagements
17, rue de Franche Comté – CS 30512
53005 Laval
RCS Laval : 555 650 308

SEM LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS
RAPPORT DE GESTION
VALANT RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale conformément aux dispositions de la loi et des statuts de la société pour vous rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Conformément aux dispositions de l'article L225-37 du code de commerce, le présent rapport de gestion intègre le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

La société ne disposant pas de titres admis aux négociations sur un marché réglementé, le rapport sur le gouvernement d'entreprise comprend uniquement les mentions prévues par les articles L225-37-1 et L225-37-4-1° à 4°.

I – VIE DE LA SOCIÉTÉ

❖ Répartition du capital social au 31 décembre 2021 :

La composition du capital n'a fait l'objet d'aucune évolution durant l'exercice 2021.

La composition du capital de la société au 31 décembre 2021, est la suivante :

Collectivités	Nbre actions	en Euro	%	Banques	Nbre actions	en Euro	%
Laval Agglomération	74.647	1.138.366,75	29,72	CDC	31 766	484 431,50	12,65
Ville de Laval	51.147	779.991,75	20,37	CEBPL	6 274	95 678,50	2,50
Département de la Mayenne	51.147	779.991,75	20,37	CM	5 805	88 526,25	2,31
Région des Pays de la Loire	11.764	179.401,00	4,68	CA	4 655	86 238 ,75	2,25
Communauté de communes des Avaloirs	2.941	44.850,25	1,17				
Communauté de communes des Coëvrons	2.941	44.850,25	1,17				
Communauté de communes du Pays de Craon	2.941	44.850,25	1,17				
Mayenne Communauté	2.941	44.850,25	1,17				
Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez	1.176	17.934,00	0,47				
Total collectivités	201.645	3.075.086,25	80,29				
Total banques	49.500	754 875,00	19,71				
TOTAL CAPITAL SOCIAL	251.145	3.829.961,25	100,00				

Le personnel de la société ne détient aucune action du capital social.

❖ Situation des mandats des administrateurs au 31/12/2021 :

Au 1^{er} janvier 2021, la composition du conseil d'administration était la suivante :

- LAVAL AGGLOMERATION : 6 représentants
 - Monsieur Geoffrey BEGON
 - Monsieur François BERROU
 - Monsieur Yannick BORDE
 - Madame Nicole BOUILLON
 - Madame Christine DUBOIS
 - Monsieur Patrice MORIN

À la suite de la démission de M. BORDE de ses fonctions de représentant permanent de Laval Agglomération au sein du conseil d'administration, Laval Agglomération a désigné M. Jérôme ALLAIRE en tant que nouveau représentant permanent par délibération en date du 27 septembre 2021.

- VILLE DE LAVAL : 4 représentants
 - Monsieur Antoine CAPLAN – Président
 - Monsieur Vincent D'AGOSTINO
 - Monsieur Bruno BERTIER

- CEBPL : Monsieur Gildas GLERON
1 représentant

Par décision en date du 15 février 2021, la CEBPL a procédé à la désignation de Monsieur Sébastien WALKOWIAK en tant que nouveau représentant permanent au sein du conseil d'administration.

- CRÉDIT MUTUEL : Monsieur Éric NICOLAS
1 représentant

Par décision en date du 20 mars 2021, le Crédit Mutuel a procédé à la désignation de Monsieur Fabien LEBRETON en tant que nouveau représentant permanent au sein du conseil d'administration.

soit un total de 18 membres.

De ce fait, au 31 décembre 2021, la composition du conseil d'administration était la suivante :

- LAVAL AGGLOMERATION : Monsieur Jérôme ALLAIRE
6 représentants
Monsieur Geoffrey BEGON
Monsieur François BERROU
Madame Nicole BOUILLON
Madame Christine DUBOIS
Monsieur Patrice MORIN
- VILLE DE LAVAL : Monsieur Antoine CAPLAN – Président
4 représentants
Monsieur Vincent D'AGOSTINO
Monsieur Bruno BERTIER
Monsieur Georges POIRIER
- CONSEIL DEPARTEMENTAL : Monsieur Joël BALANDRAUD
3 représentants
Monsieur Louis MICHEL
Monsieur Vincent SAULNIER
- ASSEMBLÉE SPÉCIALE : Madame Samia SOULTANI-VIGNERON
2 représentants
Région des Pays de la Loire
Monsieur Jacky CHAUVEAU
Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez
- CAISSE DES DEPOTS : Monsieur Olivier VARIOT
1 représentant
- CEBPL : Monsieur Gildas GLERON
1 représentant
- CRÉDIT MUTUEL : Monsieur Éric NICOLAS
1 représentant

soit un total de 18 membres.

Les déclarations relatives au cumul des mandats des administrateurs pour l'exercice écoulé seront annexées au présent rapport de gestion et présentées à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Par délibération en date du 15 mars 2020, le conseil d'administration a également désigné 4 censeurs parmi les collectivités locales et groupements actionnaires suivants :

- La Communauté de communes du Mont des Avaloirs, laquelle est représentée par M. Denis GESLAIN
- La Communauté de communes des Coëvrons, laquelle est représentée par M. Jean-Noël RAVE,
- La Communauté de communes du Pays de Craon, laquelle est représentée par M. Daniel GENDRY,
- La Communauté de communes de Mayenne – Mayenne Communauté, laquelle est représentée par M. Jean-Pierre LE SCORNET.

❖ **Gouvernance :**

Par délibération du conseil d'administration en date du 2 mai 2019, le conseil d'administration a opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Sont nommés pour exercer ces fonctions :

- Président du conseil d'administration : Ville de Laval, représentée à cette fonction par M. Antoine CAPLAN (délibération du conseil d'administration du 5 octobre 2020)
- Directeur Général : M. Jean-Marc BESNIER (délibération du conseil d'administration du 2 mai 2019).

Conformément aux dispositions des articles L561-46 et R561-55 et suivants du code monétaire et financier, le bénéficiaire effectif est M. Jean-Marc BESNIER, Directeur Général, en tant que représentant légal de la société.

Par délibération en date du 29 avril 2015, le conseil d'administration a nommé :

- Monsieur Norbert BOUVET, comme Vice-Président de la société pour la durée de son mandat d'administrateur. Pour ces fonctions, Monsieur Norbert BOUVET ne perçoit aucune rémunération.

La durée du mandat de Vice-Président étant corrélée au mandat de l'élu local, la fonction de Vice-Président exercée par le Département de la Mayenne par M. Norbert BOUVET a pris fin en 2021.

Le conseil d'administration n'a, à ce jour, pas confié de nouveau mandat de Vice-Président de la société.

❖ **Commissaire aux comptes :**

Ont été nommés, par l'assemblée générale du 08 septembre 2017, pour une durée de 6 exercices :

- En qualité de commissaire aux comptes titulaire : le cabinet FITECO, représenté par Monsieur Eric BOUSSION

Conformément à l'article L823-1 du code de commerce, le commissaire aux comptes désigné n'étant ni une personne physique ni une société unipersonnelle, l'assemblée générale n'a pas désigné de commissaire aux comptes suppléant.

❖ **Le personnel :**

La société comprend quatre salariés au 31/12/2021 :

- CDI : Monsieur Laurent RUISSEAU a été recruté en tant que Chargé d'opérations et du patrimoine, à temps complet, à compter du 1^{er} septembre 2018, en situation de détachement de Laval Agglomération.

- CDI : Madame Pauline Le BER a été recrutée en tant que Chargée d'opérations à compter du 23 novembre 2020.
- Apprentissage : Madame Alizéa DAVILLÉ, recrutée en tant que Gestionnaire de Patrimoine pour la période du 13 septembre 2021 au 23 juin 2023.
- Apprentissage : Madame Laurina TROTTIER, recrutée en tant que Chargée d'Opérations pour la période du 15 juillet 2021 au 01/07/2023.

Le taux d'absentéisme est de 0 % pour l'année 2021.

Un contrat groupe a été signé avec l'IPSEC (mutuelle santé) : tous les salariés de la société bénéficient de ce contrat.

La SEM LMA adhère au CNAS pour un montant de 706,67 €.

❖ Appuis externes

La SEM LMA est membre du GIE LMA pour les fonctions support pour un montant de 206 525 € HT. Les clés de répartition pour la SEM LMA sont les suivantes :

- Temps passé par les salariés : 61,50%
- Temps passé par les salariés du GIE : 68,13%

La SEM LMA a confié une mission d'expertise comptable au cabinet CIFRALEX (montant des honoraires 2021 : 19 645 €).

La SEM LMA adhère à la fédération nationale des EPL (cotisation 2021 refacturée au GIE : 7 015 €).

Par le biais du GIE LMA, la SEM LMA bénéficie d'un contrat de réseau auprès de la SCET pour la période 2017–2021. Après procédure de mise en concurrence, le contrat a été renouvelé en 2022 pour une nouvelle période de trois ans (hors renouvellement).

M. Jean-Marc BESNIER est membre de l'association des directeurs d'EPL (cotisation de 570 € prise en charge par la SEM et refacturée au GIE).

❖ Les locaux :

Le siège administratif de la société est situé au 17, rue Franche Comté à Laval. Un Document Unique d'Evaluation des risques professionnels a été établi le 18 janvier 2014 par l'APAVE et mis à jour régulièrement.

La SEM LMA met à disposition de SPL LMA, du GIE SEM LMA et de la SPL Espace Mayenne des bureaux occupés par leur propre personnel. Une convention de location a donc été conclue avec SPL LMA le 19 mai 2015, avec le GIE SEM LMA le 7 décembre 2016 et le 02 juillet 2019 avec la SPL EM.

Ces conventions entrant dans le champ d'application de l'article L.225-40 du code de commerce, ont été autorisées par délibérations du conseil d'administration du 29 avril 2015 et du 22 décembre 2016. Le conseil d'administration a pris acte de la poursuite de ces conventions pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 par délibération en date du 05 février 2020.

Afin de prendre en compte les adaptations du personnel au sein des différentes sociétés, ainsi que le départ des équipes de la SPL EM au sein d'Espace Mayenne, des avenants aux différentes conventions ont été conclus durant l'exercice 2021, après délibération préalable du conseil

d'administration. En particulier, la convention conclue avec la SPL Espace Mayenne a été résiliée le 1^{er} juillet 2022.

❖ **Contrôles externes :**

Aucun autre contrôle n'a été mis en œuvre durant l'exercice 2021.

❖ **Prise de participation dans la SAS le Saphir 7 Fontaines :**

La SEM LMA est actionnaire de la SAS Le Saphir 7 Fontaines créée en 2013.

SAS IMMEUBLES POUR L'ELECTRONIQUE	720 000 €	72 000 actions	48 %
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	705 000 €	70 500 actions	47 %
LAVAL MAYENNE AMENAGEMENTS	75 000 €	7 500 actions	5 %
TOTAL	1 500 000 €	150 000 actions	100 %

➤ **Convention d'assistance administrative :**

La SAS LE SAPHIR 7 FONTAINES, afin de simplifier, rationaliser et optimiser sa gestion financière, fiscale, comptable, administrative et juridique, a souhaité faire appel aux compétences de la SEM LAVAL MAYENNE AMENAGEMENTS et pour ce faire, une convention d'assistance administrative a été signée le 12 juin 2012. Elle est reconduite chaque année.

➤ **Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :**

L'assemblée générale s'est réunie le 30 mars 2021 pour approuver les comptes arrêtés au 31 décembre 2020 lesquels font ressortir un résultat de 158 042,64 €.

Aucun dividende n'a été mis en distribution au titre de l'exercice 2021 ni au cours des trois exercices précédents.

II - COMPTE RENDU FINANCIER DE LA SOCIÉTÉ

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 soumis à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les faits marquants de l'exercice 2021 :

- Cession du bâtiment USL,
- Cession de 3 lots dans l'immeuble de la rue des Ruisseaux,
- Provision pour le bâtiment MANN & HUMMEL,
- Standby pour la construction pour Fonlupt,
- Provision des créances pour plusieurs locataires (LENOR, M TECH ALU, HAKAMAE et ATLANTIC SANTE),
- Départ du locataire M TECH ALU suite à sa liquidation judiciaire,
- Travaux d'entretien sur plusieurs bâtiments (MANN & HUMMEL, SAINT-MELAIN, Gendarmerie Montsurs...),
- Dénouement du sinistre Pôle Emploi Ferrié,
- Embauche de Laurina TROTTIER et Alizée DAVILLE en apprentissage,
- Baisse significative de deux postes de dépenses : assurance et taxe foncière,
- Signature de nouveaux contrats (mandats, études...).

Le chiffre d'affaires de l'année 2021, stable, s'élève à 4 842 K€ contre 4 887 K€ lors de l'exercice précédent.

Les rémunérations dégagées par SEM LMA sont les suivantes :

- Rémunération de construction (MSP Ferry et Belle Ouvrage) : 9 K€
- Rémunération de gestion locative (concession) : 22 K€
- Rémunération de mandat : 65 K€
- Prestations d'AMO : 27 K€
- Prestations de services SPLEM : 14 K€
- Prestations de services SAS : 16 K€

Les loyers, stables, ont généré des produits pour un montant de 3 908 K€ contre 3 946 K€ :

- Départ et arrivée de locataires à l'Hôtel d'Entreprises Innovantes à Laval
- Départ de M TECH ALU du bâtiment à EVRON
- Arrivée de La Belle Ouvrage au 01.04.2021

Des participations des collectivités sont comptabilisées :

- Une participation de 42 K€ par LAVAL AGGLOMERATION dans le cadre de l'opération de l'Hôtel d'Entreprises Innovantes
- Une participation de 193 K€ par LAVAL AGGLOMERATION dans le cadre de l'opération Murat afin de compenser la vacance partielle du bâtiment suite au départ du locataire COSEL au 30/9/2020

La production immobilisée est de 376 875 €. En baisse par rapport à l'année dernière, elle traduit l'activité opérationnelle de la société SEM LMA (montant des travaux réalisés en 2021) :

- La Belle Ouvrage : 370 K€
- Fonlupt : 6 K€

La subvention inscrite dans les comptes pour 10 332 € concerne les aides à l'embauche pour les contrats d'apprentissage de Laurna et Alizéa.

Les transferts de charges de 376 767 € comprennent principalement les remboursements des assurances pour les sinistres pour 315 K€ (dont 309 K€ pour le sinistre Pole Emploi FERRIE).

Les achats et charges externes, hors production immobilisée, passés de 993 K€ à 1 044 K€, comprennent :

- Les fournitures consommables sont stables pour 12 K€
- La prestation du GIE pour 2021 : 224 K€ contre 159 K€ en 2020 y compris la refacturation de la prestation pour la SPLEM
- Les charges de locations et charges locatives sont stables pour 396 K€ (les charges locatives sont refacturées aux locataires)
- Le poste « entretien », en baisse sur 2021 (moins de travaux), s'élève à 233 K€
- Les primes d'assurances ont significativement baissé en 2021 suite à la renégociation des contrats fin 2020 : 44 K€ contre 94 K€
- La mise à disposition des salariés de la SPL LMA à la SEM LMA pour 2 K€ (opérations ROULOIS et ZAC GARE EVRON)
- Les honoraires sont comptabilisés pour 79 K€ contre 62 K€ : honoraires liés à la création de la foncière pour 17 K€
- Les dépenses de publicité sont en baisse : 1 K€ contre 3 K€ (dépenses 2019 et 2020 comptabilisés en 2020)
- Le poste « missions » est inscrit pour 3 K€ contre 1 K€ suite à la formation suivie par le Directeur
- Les services bancaires sont en légère hausse : 7 K€ contre 5 K€
- Les cotisations sont en légère hausse : 1 094 € contre 505 € (cotisation CNAS calculée sur le nombre de salariés et nouvelle cotisation à ATLANBOIS)

Les impôts et taxes s'élèvent à 468 K€ contre 680 K€. Les taxes foncières sont en baisse suite à la diminution de 50% des bases d'imposition des établissements industriels à compter de 2021.

La masse salariale de la société a évolué (178 K€ contre 127 K€) suite à l'embauche :

- de Pauline LE BER en cours d'année 2020 (année complète en 2021)
- de Laurna TROTTIER et Alizéa DAVILLE en apprentissage (aides en recettes)

Les dotations aux amortissements sont stables.

Une provision pour créances douteuses de 49 K€ a été comptabilisée pour plusieurs locataires :

- LENOR : 9 466 €
- M TECH ALU : 30 495 €
- HAKAMAE : 6 796 €
- ATLANTICE SANTE : 1 880 €

Les charges diverses de gestion de 49 K € comprennent :

- Les rémunérations de gestion locative (concession) pour 22 K€
- Un ajustement de l'IS 2020 Pour 4 K€
- Une régularisation d'un doublon de recettes de 24 K€ (2020) pour l'opération du bâtiment 45

Le résultat d'exploitation de 986 K€ permet de couvrir les frais financiers, en diminution, mais pas le résultat exceptionnel négatif de 612 K€ expliqué par les éléments suivants :

- MANN HUMMEL : comptabilisation de la provision pour dépréciation d'actif de 609 K€ (écart entre valeur de rachat prévue au bail et VNC)
- Cession USL : - 346 531 €

- Cession rue des Ruisseaux : 143 112 €
- Les quotes-parts de reprise de subventions : 208 K€ contre 206 K€

Le résultat net de l'exercice 2021 se solde par un déficit de 80 813 € après comptabilisation du report en arrière du déficit (carry-back) pour 29 136 €.

La trésorerie de la SEM LMA au 31/12/2021 est de 1 009 K€.

Au 31/12/2021, les locaux vacants sont :

- Rue Massena
- Rue Victor
- La Licorne, Hôtel d'Entreprises Innovantes : 18%
- PSI MAYENNE : 4 bureaux sur 36
- MSP FERRY : 15%
- Murat 1
- Evron : 4 locaux sur 9

PAIEMENT DES FOURNISSEURS :

Conformément à la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, la SEM LMA s'applique à régler les fournisseurs d'immobilisation dans un délai de 45 jours et les factures de frais généraux et honoraires dans un délai de 30 jours. Un tableau présentant une information sur les délais de paiement, est communiqué en annexe au présent rapport de gestion.

INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE :

Les investissements de l'exercice s'élèvent à 376 K€ :

- La Belle Ouvrage : 370 K€
- Fonlupt : 6 K€

DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT :

Conformément aux dispositions de l'article 39-4 du CGI, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT :

L'exercice écoulé fait ressortir un résultat déficitaire de 80 813,39 € que le Conseil d'administration propose d'affecter en report à nouveau.

Aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

ENDETTEMENT :

Fin 2021, l'encours du capital restant dû s'élève à 20 499 K€ contre 23 250 K€ au 31/12/2020.

L'évolution entre les deux exercices s'explique par :

- | | |
|---|------------|
| • remboursement du capital dans le cadre des échéances de prêts : | - 3 099 K€ |
| • remboursement anticipé de prêts (USL) : | - 390 K€ |
| • remboursement anticipé de prêts (Maison de Santé) | - 224 K€ |
| • mise en place de prêts (La Belle Ouvrage) : | 515 K€ |

- mise en place de prêts (Maison de Santé) : 360 K€
- mise en place de prêts (Bâtiment 45) : 87 K€

La dette est ainsi répartie :

- à moins d'un an : 2 706 K€
- de 1 an à 5 ans : 7 359 K€
- à plus de 5 ans : 10 434 K€

FILIALES ET PARTICIPATION :

La Société détient des parts sociales « Caisse d'Epargne » pour un montant de 860 €.

La SEM LMA détient une participation à hauteur de 75 000 € (apport en numéraire de 7 500 actions à 10 €) dans la SAS Le Saphir 7 Fontaines depuis le 12/06/2012, date de création de ladite société.

Dans le cadre de la souscription d'un emprunt auprès du Crédit Coopératif en 2015, il a été souscrit des parts sociales pour un montant global de 6 252,50 € portant le montant total à 7 365,75 €.

III – ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE ET PERSPECTIVES

Conformément à son objet social, la SEM Laval Mayenne Aménagements a pour objectif de développer prioritairement ses activités de construction, de gestion et d'études au service du développement économique et de l'aménagement du territoire sous les formes juridiques spécifiques aux sociétés d'économie mixte : concessions d'aménagement et de travaux, mandats, opérations propres en bail à construction, SCI ou SAS et conventions d'étude d'aménagement.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2021 s'élève à 4 842 K€ HT. Au cours de l'exercice, la société a poursuivi la réalisation des opérations confiées par ses clients. Elle s'est vu confier de nouvelles opérations confirmant le rôle qu'entendent lui voir jouer ses actionnaires.

Opérations de construction ou études achevées en 2021 :

- Mission d'assistance auprès des communes de Meslay-du-Maine et de Port-Brillet

Opérations poursuivies en 2021 :

- Livraison de la Belle Ouvrage à Saint-Berthevin
- AMO pour le Conservatoire à Laval
- Mandat pour la construction d'une gendarmerie à Evron et à Bais
- Mandat d'étude pour la ZAC gare à Evron
- Mandat d'études du site du Roulois à Mayenne
- AMO pour la réhabilitation d'une résidence autonomie à Mayenne
- Construction d'un bâtiment pour l'entreprise FONLUPT à Ballots
- Mandat pour l'extension de l'ESTACA à Changé
- AMO pour l'extension de la salle communale de Chalons-du-Maine

Opérations ou études nouvelles en 2021 :

- Mandat pour l'extension de la salle communale et du restaurant scolaire de Sacé
- Mission d'assistance auprès de la commune de L'Huisserie

Activité de gestion locative

La SEM LMA a poursuivi son activité de gestion administrative, technique et financière de son patrimoine.

Les faits marquants de l'exercice 2021 :

- Développement des contacts auprès des Petites Villes de Demain (missions de conseil et d'AMO)
- Travaux d'entretien sur plusieurs bâtiments (MANN & HUMMEL, CAMSP, Gendarmeries de Vaiges et Montsûrs...),
- Sinistre Pôle Emploi Ferrié,
- Provision pour le bâtiment MANN & HUMMEL,
- Provision de la créance SAGLAM pour les loyers et charges,

Perspectives

L'année 2021 a été marquée par la réalisation de propositions qui pourraient se traduire par la signature de nouveaux contrats ou par l'engagement de nouvelles opérations en 2022 : projet LEVEL, conventions pour Petites Villes de Demain, Etude à L'Huisserie...

- Mandat d'études pour le renouvellement des ilots Saint-Siméon et Beausoleil à L'Huisserie
- Mandat d'études et de travaux pour l'aménagement de la zone de la Guertière à Loiron-Ruillé
- Mandat d'études et de travaux pour la requalification du site de la fonderie à Port-Brillet ?
- Création d'une foncière de redynamisation commerciale ?
- Mandat pour la SAS LEVEL

Compte tenu de l'évolution de l'environnement socio-économique et des politiques publiques, la SEM LMA a poursuivi en 2021 une actualisation de son plan d'évolution stratégique (PES) adopté en 2018.

Ce PES intégrera également les réflexions engagées en faveur de prise de participation dans des sociétés de portage (foncière, SAS « maison de l'entreprise...).

Activité de recherche et de développement

La SEM LMA n'a pas effectué de dépenses en matière de recherche et de développement.

IV – ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE ET L'ARRÊT
DES COMPTES PAR LE COMPTE D'ADMINISTRATION

Néant.

V – CRISE SANITAIRE, SOCIALE ET ÉCONOMIQUE LIÉE À LA PROPAGATION DU VIRUS COVID-19

L'année 2021 est marquée par la poursuite de la pandémie mondiale issue de la propagation du virus covid-19. Les impacts de la pandémie sur les activités de la société sont les suivants :

I. Vie sociale

Le Directeur Général de la société est investi, en application du code de commerce, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société (L225-56 du code de commerce). De ce fait, le Directeur Général a pu conduire l'activité courante de la société et adapter les conditions d'exercice des missions de la société en fonction des différentes mesures applicables sur le territoire (mise en place du télétravail,...).

Durant cette période, des relations ont été maintenues avec le Président de la société et les actionnaires.

Afin de permettre la réunion des instances de la société, la SEM Laval Mayenne Aménagements a poursuivi l'abonnement souscrit auprès de la solution EasyQuorum afin de permettre l'organisation des instances à distance. Cet outil permet ainsi d'organiser les réunions par visioconférence (Zoom) et de voter les délibérations de manière sécurisée.

En fonction de la situation sanitaire, les réunions du comité d'engagement et du conseil d'administration ont été organisées partiellement en présentiel et à distance durant l'exercice 2021.

II. Ressources humaines

Durant l'exercice 2021, l'activité de la SEM Laval Mayenne Aménagements s'est poursuivie normalement. En application de la réglementation, pour prendre en compte la situation sanitaire et adapter les conditions de travail des collaborateurs, deux chartes du télétravail ont été adoptées par le Directeur Général :

- Une charte du télétravail afin de permettre l'organisation du télétravail durant l'état d'urgence sanitaire (article L1222-II du code du travail) signée le 03 avril 2021 ;
- Une charte du télétravail applicable hors période exceptionnelle, signée le 1^{er} octobre 2020.

En ce qui concerne l'activité de la SEM Laval Mayenne Aménagements et du GIE Laval Mayenne Aménagements, aucun collaborateur n'a été placé en situation d'activité partielle.

Aucun collaborateur n'a fait l'objet d'un arrêt maladie lié au virus du covid-19.

III. Activité des opérations

L'activité des opérations de construction et d'aménagement s'est poursuivie presque normalement durant l'exercice 2021.

VI. LES MANDATAIRES SOCIAUX

Le tableau ci-dessous récapitule les différents mandats ou fonctions exercées par les différents mandataires sociaux. Pour les SCI, seuls les mandats de gérant sont mentionnés.

NB : il s'agit des mandats occupés dans les sociétés commerciales, quels que soient leur forme. En revanche, les mandats exercés dans d'autres structures n'ayant pas la forme d'une société (association, GIE, fondation...) n'ont pas à être déclarés.

Fait à Laval, le 4 mai 2022

Le Président du Conseil d'Administration.

MANDATAIRES SOCIAUX AU 1^{ER} JANVIER 2021

NOM DU MANDATAIRE	QUALITE OU FONCTIONS	NOM DE LA SOCIETE ET ADRESSE
Antoine CAPLAN	Administrateur – Président SEM	SPL Laval Mayenne Aménagements
		SPL Espace Mayenne
Joël BALANDRAUD	Administrateur	SPL Laval Mayenne Aménagements
Bruno BERTIER	Administrateur – Président SPL	SPL Laval Mayenne Aménagements
	Administrateur	SPL Espace Mayenne
Geoffrey BEGON	Administrateur	SPL Laval Mayenne Aménagements
François BERROU	Administrateur	SPL Laval Mayenne Aménagements
	Administrateur	SPL Espace Mayenne
Yannick BORDE	Administrateur – Président (société anonyme)	Crédit Immobilier de France Développement
		3CIF
		CIF Euromortage
		Procivis UES-AP
	Administrateur (société anonyme)	Procivis Mayenne
		Proviva SCPHLM
		Procivis Immobilier
		Espace Domicile
	Président	Immo de France Ouest
		Immo de France Loire Atlantique
	Directeur Général	Compagnie Procivis Ouest Immobilier
		Procivis Ouest Promoteur
Procivis Ouest Maisons individuelles		
Maisons d'en France Loire Atlantique		
		Procivis Ouest Habitat
Nicole BOUILLON	Administratrice	SPL Laval Mayenne Aménagements
	Administratrice	SPL Espace Mayenne
Norbert BOUVET	Administrateur	SPL Laval Mayenne Aménagements
	Actionnaire	SARL Innowatt
	Associé	SCI La Villeroise
Jacky CHAUVEAU	Néant	Sans objet
Vincent D'AGOSTINO	Néant	Sans objet
Christine DUBOIS	Administratrice	SPL Laval Mayenne Aménagements
Gildas GLERON	Administrateur	SCIC HLM Coop Logis 53
		CENOVIA
		Société d'équipement et de construction de la Sarthe
		SEM La Fertoise
		SEML Le Mans Évènements
		Coop Logis
Patrice MORIN	Administrateur – Président	Meduane Habitat
	Administrateur	SPL Laval Mayenne Aménagements
Éric NICOLAS	Administrateur	Crédit Mutuel Leasing
	Membre conseil de surveillance	La Soderec
Gorges POIRIER	Administrateur	SPL Laval Mayenne Aménagements
Samia SOULTANI-VIGNERON	Néant	Sans objet
Olivier VARIOT	Administrateur	CENOVIA
		Société d'équipement – construction de la Sarthe
		Le Mans Évènements
Sylvie VIELLE	Administratrice	SPL Laval Mayenne Aménagements

MANDATAIRES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2021

NOM DU MANDATAIRE	QUALITE OU FONCTIONS	NOM DE LA SOCIETE ET ADRESSE
Antoine CAPLAN	Administrateur – Président	SPL Laval Mayenne Aménagements
	Administrateur	SPL Espace Mayenne
	Associé dans une SCI	SCI Rouget de l'Isle
	Associé dans une SCI	SCI des Riveries
	Associé et Président de SAS	SAS Amilogis
Jérôme ALLAIRE	Néant	Sans objet
Joël BALANDRAUD	Administrateur	SPL Laval Mayenne Aménagements
Bruno BERTIER	Administrateur – Président SPL	SPL Laval Mayenne Aménagements
Geoffrey BEGON	Administrateur	SPL Laval Mayenne Aménagements
François BERROU	Administrateur	SPL Laval Mayenne Aménagements
	Administrateur	SPL Espace Mayenne
Nicole BOUILLON	Administratrice	SPL Laval Mayenne Aménagements
	Administratrice	SPL Espace Mayenne
Jacky CHAUVEAU	Néant	Sans objet
Vincent D'AGOSTINO	Néant	Sans objet
Christine DUBOIS	Administratrice	SPL Laval Mayenne Aménagements
Sébastien WALKOWIAK	Administrateur	CENOVIA
		Société d'équipement et de construction de la Sarthe
		Mancelle d'habitation
		SEML Le Mans Évènements
Patrice MORIN	Administrateur – Président	Meduane Habitat
	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
Louis MICHEL	Administrateur	SPL Laval Mayenne Aménagements
Fabien LEBRETON	Administrateur	SEM Énergie Mayenne
		SEM Ener 61
	Actionnaire	SAS Foncière Le Mans Métropole
Gorges POIRIER	Administrateur	SPL Laval Mayenne Aménagements
Vincent SAULNIER	Administrateur	SPL Laval Mayenne Aménagements
		SPL Espace Mayenne
Samia SOULTANI-VIGNERON	Néant	Sans objet
Olivier VARIOT	Administrateur	CENOVIA
		Société d'équipement et de construction de la Sarthe
		Le Mans Évènements
		SEM Énergie Mayenne
	Actionnaire	SAS Foncière Le Mans Métropole

M. le Maire : *Rapport de gestion d'activités SPL LMA. Je vous invite à voter également. Donc c'est adopté avec 8 abstentions.*

N° S514 - RHTF -11

RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ 2021 DE LA SPL LAVAL MAYENNE
AMÉNAGEMENTS

Rapporteur : Ludivine Leduc

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L1524 5,

Considérant le rapport de gestion et d'activité 2021 transmis par la société publique locale Laval Mayenne Aménagements (LMA),

Sur proposition de la commission ressources humaines, techniques et financières,

DÉLIBÈRE

Article 1er

La ville de Laval approuve le rapport de gestion et d'activité 2021 de la société publique locale Laval Mayenne Aménagements.

Article 2

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

Article 3

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Bruno Bertier en tant que président de la SPL LMA et Antoine Caplan en tant que président de la SEM LMA se sont retirés de la séance et n'ont donc pas pris part au vote.

Florian Bercault, Georges Poirier, Patrice Morin, Geoffrey Begon et Henri Renié, en tant qu'administrateurs de la SPL LMA, n'ont pas pris part au vote.

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés, huit conseillers municipaux s'étant abstenus (Didier Pillon, Marie-Cécile Clavreul, Pierrick Guesné, Samia Soutani, Gwendoline Galou, James Charbonnier, Chantal Grandière et Lucile Perin).

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE **LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS**

RAPPORT DE GESTION VALANT RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale conformément aux dispositions de la loi et des statuts de la société pour vous rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Conformément aux dispositions de l'article L225-37 du code de commerce, le présent rapport de gestion intègre le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

La société ne disposant pas de titres admis aux négociations sur un marché réglementé, le rapport sur le gouvernement d'entreprise comprend uniquement les mentions prévues par les articles L225-37-1 et L225-37-4-1° à 4°.

PREMIÈRE PARTIE :
LA VIE DE LA SOCIÉTÉ ET LA PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE
LA VIE DE LA SOCIÉTÉ

L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-dessous récapitule l'actionnariat et la répartition des postes d'administrateurs au 31 décembre 2021.

SITUATION ADMINISTRATIVE AU 31 DECEMBRE 2021
Capital de 1.500.000 euros divisé en 150.000 actions de 10 euros.

Au 1^{er} janvier 2021, la composition du conseil d'administration était la suivante :

ACTIONNAIRES - ADMINISTRATEURS	%	Nb actions
VILLE DE LAVAL , représentée au conseil d'administration par : <ul style="list-style-type: none"> • Bruno BERTIER - Président, • Antoine CAPLAN • Xavier DUBOURG, • Patrice MORIN • Georges POIRIER. 	33,33	50 000
LAVAL AGGLOMERATION , représentée au conseil d'administration par : <ul style="list-style-type: none"> • Geoffrey BEGON, • François BERROU, • Nicole BOUILLON • Christine DUBOIS • Isabelle FOUGERAY 	33,33	50 000
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA MAYENNE , représentée au conseil d'administration par : <ul style="list-style-type: none"> • Joël BALANDRAUD, • Norbert BOUVET, • Patricia GONTIER, • Michel HERVE, • Sylvie VIELLE. 	33,33	50 000
	100	150 000

Les fonctions des représentants permanents des administrateurs publics sont corrélées à la durée de leur mandat d'élu local au sein de la collectivité ou du groupement qu'ils représentent.

À l'occasion des élections départementales et régionales des 20 et 27 juin 2021, le Département de la Mayenne a désigné de nouveaux représentants permanents pour siéger au sein du conseil d'administration.

Les mandats des représentants permanents de la Ville de Laval et de Laval Agglomération sont inchangés.

Par ailleurs, par délibération en date du 28 juin 2021, le conseil municipal de la Ville de Laval a pris acte de la démission de M. Xavier DUBOURG de ses fonctions de représentant permanent au sein du conseil d'administration de la société et désigné, en remplacement, M. Raymond MAUNY.

Par délibération en date du 06 décembre 2021, le Conseil municipal de la Ville de Laval a pris acte de la démission de M. Raymond MAUNY de son poste de conseiller municipal. La Ville de Laval a ainsi désigné Monsieur Henri RENIE en remplacement de M. Raymond MAUNY.

De ce fait, au 31 décembre 2021, la composition du conseil d'administration était la suivante :

ACTIONNAIRES - ADMINISTRATEURS	%	Nb actions
VILLE DE LAVAL , représentée au conseil d'administration par : <ul style="list-style-type: none"> • Bruno BERTIER - Président, • Antoine CAPLAN • Patrice MORIN • Georges POIRIER • Henri RENIE 	33,33	50000
LAVAL AGGLOMERATION , représentée au conseil d'administration par : <ul style="list-style-type: none"> • Geoffrey BEGON, • François BERROU, • Nicole BOUILLON • Christine DUBOIS • Isabelle FOUGERAY 	33,33	50000
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA MAYENNE , représentée au conseil d'administration par : <ul style="list-style-type: none"> • Joël BALANDRAUD, • Magali D'ARGENTRÉ • Louis MICHEL, • Vincent SAULNIER • Antoine VALPRÉMIT 	33,33	50000
	100	150000

Le personnel de la société ne peut légalement détenir aucune action du capital social (article L1531-1 du code général des collectivités territoriales). Il n'est donc pas procédé à une augmentation du capital réservée aux salariés de la société (L225-129-6 du code de commerce).

La composition du capital n'a pas fait l'objet d'évolution durant l'exercice 2021.

GOUVERNANCE – CONSEIL D'ADMINISTRATION

Par délibération en date du 15 mai 2019, le conseil d'administration a approuvé la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. La dissociation des fonctions avait été préalablement autorisée par délibération des collectivités territoriales actionnaires de la société.

Le conseil d'administration ne comprend pas de censeurs.

LES DIRIGEANTS

Par délibération en date du 15 septembre 2020, le conseil d'administration a approuvé le maintien de la Ville de Laval en tant que Présidente du conseil d'administration, représentée à cette fonction par Monsieur Bruno BERTIER. Le mandat de Monsieur Bruno BERTIER est confié pour la durée de son mandat d'administrateur.

Les fonctions de Président et de Directeur Général sont dissociées. Ainsi, ont été nommés pour exercer ces fonctions :

- o Président du conseil d'administration : M. Bruno BERTIER
- o Directeur Général : M. Jean-Marc BESNIER.

Conformément aux dispositions des articles L561-46 et R561-55 et suivants du code monétaire et financier, le bénéficiaire effectif est M. Jean-Marc BESNIER, Directeur Général, en tant que représentant légal de la société.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le mandat du commissaire aux comptes arrivait à échéance lors de l'assemblée générale de clôture des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Conformément aux dispositions du code de la commande publique, une procédure de mise en concurrence a été engagée afin de désigner un nouveau commissaire aux comptes pour les six prochains exercices.

Ainsi, par décision de l'assemblée générale en date du 16 septembre 2020, les actionnaires ont ALTONÉO AUDIT (143, rue de Paris – RCS Laval : 499 885 333) en tant que commissaire aux comptes titulaire à compter de l'exercice 2020, pour six exercices.

Conformément à l'article L823-1 du code de commerce, le commissaire aux comptes désigné n'étant ni une personne physique ni une société unipersonnelle, l'assemblée générale n'a pas désigné de commissaire aux comptes suppléant.

LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ

La société est composée de 2 opérationnels :

- Madame Audrey LAGAUTRIERE, chargée d'opérations recrutée en CDI depuis le 01/02/2017.
- Monsieur Ludovic RAISON, chargé d'opérations recruté en CDI en date du 04/10/2021.

M. Alexandre GRANGER, chargé d'opérations recruté en CDI le 1^{er} octobre 2016, a quitté ses fonctions au sein de la société le 22 décembre 2021.

Monsieur Jean-Marc BESNIER exerce les fonctions de Directeur Général après démission de ses fonctions de Directeur Général Délégué en date du 01/07/2019 minuit.

Aucun autre mouvement de personnel n'est à noter durant l'exercice 2021.

Un contrat groupe a été signé avec l'IPSEC (mutuelle santé).

La SPL LMA adhère au CNAS pour un montant de 490,67 € sur l'année 2021.

APPUIS EXTERNES

La SPL LMA est membre du GIE LMA pour les fonctions support pour un montant de 120 442,04 €. Les clés de répartition pour la SPL LMA sont les suivantes :

- Temps passé par les salariés : 38,50%
- Temps passé par les salariés du GIE : 31,88%

La société a confié une mission d'expertise comptable au cabinet SYNA pour l'exercice 2021.

Par le biais du GIE LMA, la SPL LMA bénéficie d'un contrat de réseau auprès de la SCET pour la période 2017-2021. Après mise en concurrence, ce contrat a été renouvelé pour l'exercice 2022.

LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE

Le siège administratif de la SPL Laval Mayenne Aménagements se situe dans les locaux de la SEM Laval Mayenne Aménagements (SEM LMA) au 17 rue Franche Comté à Laval (53000).

Un Document Unique d'Évaluation des risques professionnels a été établi.

Une convention d'occupation des locaux a été signée avec la SEM LMA le 19 mai 2015. Cette convention entrant dans le champ d'application de l'article L.225-40 du code de commerce, a été autorisée par délibération du conseil d'administration du 29 avril 2015.

Par délibération du conseil d'administration en date du 21 avril 2021, l'avenant n°2 à la convention a été approuvé, lequel a pour objet d'intégrer un indice de révision des loyers à compter du 1^{er} janvier 2022.

Un avenant n°3 a également été approuvé par délibération du conseil d'administration du 2 novembre 2021 afin de prendre en compte la location d'un bureau complémentaire pour accueillir un nouveau collaborateur à compter du 1^{er} octobre 2021.

Le montant des loyers, charges comprises, appelés en 2021 s'est élevé à 7 029,21 € HT.

LES CONTROLES EXTERNES

La société SPL LMA a fait l'objet d'une vérification de comptabilité par la DDFIP sur l'exercice 2020-2021. Les conclusions, rendues en 2021, ont généré des intérêts de retard au taux réduit pour un montant de 323 €.

CONVENTIONS REGLEMENTÉES

Voir annexe 1.

PRISE DE PARTICIPATION

La SPL LMA ne détient aucune prise de participation au sein d'autres sociétés commerciales.

LA PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les faits marquants de l'année 2021 sont :

- La poursuite des travaux et des cessions de la ZAC FERRIE,
- La poursuite des travaux et cessions de la ZAC LGV,
- La poursuite des études du PGO
- La contractualisation de nouveaux contrats (Les Halles, Centre-Ville)

Le résultat de la société se solde pour l'exercice clos au 31 décembre 2021 par un résultat bénéficiaire de 4 503 €.

En vue de donner une vue claire et synthétique de l'activité de la société et de son évolution, nous vous présenterons ci-après les chiffres les plus significatifs.

LE COMPTE DE RÉSULTAT

Analyse détaillée des produits

- Le chiffre d'affaires global de la société s'élève à 3 332 K€ contre 611 K€ et se décompose de la manière suivante :
 - Rémunération des mandats (Parc Grand Ouest/Centre-Ville) : 44 433 €
 - Mise à disposition (Roulois à Mayenne/ZAC à Evron) : 1 674 €
 - concession ZAC LGV :
 - cessions : 1 152 666 €
 - loyers : 2 500 €
 - concession ZAC FERRIE :
 - cession : 1 070 000 €
 - participations : 1 056 217 €
 - autres produits : 5 057 €
- Les transferts de charges pour 363 € concernent les prises en charge par l'OPCO des frais de formation 2021.
- Les rémunérations des concessions, conformes aux avenants qui seront signés en 2022, s'élèvent à 246 677 € pour 2021

Analyse détaillée des charges

1. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes de la société, hors concessions, sont stables et comprennent :

- La facturation par le GIE, en baisse pour l'année 2021, s'élève à 120 442 €.
- Le loyer chargé s'élève à 6 083 €.
- Le poste assurances en nette baisse suite à la consultation lancée fin 2020 s'élève à 223 € contre 9 714 € (assurance mandataires sociaux/assurance aménageur).
- Les honoraires du Commissaire aux Comptes, stables, s'élèvent pour l'exercice à 4 622 €.
- Les honoraires de l'Expert-Comptable, conformes au contrat, s'élèvent pour l'exercice à 8 418 €.
- Les services bancaires représentent un montant de 3 778 €.
- Les cotisations (commande publique/CNAS) sont inscrites pour 1 713 €.

2. Impôts et taxes

Les impôts et taxes sont stables par rapport à l'année dernière (5 316 € contre 5 790 €) :

- CVAE 2021 : 1 497 €
- Taxes foncières 2021 : 945 €
- Taxes liées aux salaires (apprentissage/formation continue) : 2 874 €

3. Charges de personnel

Les salaires et charges sociales s'élèvent à 133 574 € contre 135 886 €.

Audrey LAGAUTRIERE a été en arrêt maternité du 11 mars au 14 juillet 2021. La salariée a souhaité reprendre son activité à temps partiel (80%) à compter du 01/09/2021 pour une durée d'une année.

4. IS

Le montant d'IS de l'exercice a été comptabilisé pour 1 623 €.

LE BILAN

Actif

- Les immobilisations

Un poste informatique a été acquis pour le nouveau salarié Ludovic RAISON : 1 398 €

- Les stocks

Les en-cours, en baisse, s'élèvent à 5 702 K€ contre 6 334 K€ en 2019 :

- ZAC LGV : 2 787 K€
- ZAC FERRIE : 2 915 K€

- Les créances

Le montant des créances et autres créances, en baisse à 230 K€ contre 416 K€, est expliqué en partie par le remboursement de crédit de TVA de décembre 2020 de 173 K€ en 2021.

- La trésorerie présente un solde positif de 713 K€.

Passif

- Capital, situation nette, capitaux (ou fonds) propres

Le capital de 1 500 000 € est entièrement libéré. La situation nette, stable, s'élève à 1 579 K€.

- Dettes

La société a contracté des dettes, décrites ci-après :

- Dettes bancaires en baisse : 3 837 K€ contre 4 215 K€ :
 - Mise en place des prêts pour les opérations ZAC à hauteur de 4 000 K€
 - Remboursement des prêts : 164 K€
 - Non-utilisation de l'ouverture de crédit (432 K€ en 2020).

Référence	Contrepartie (nom officiel)	CRD	Total des flux de l'année	Montant du contrat
Aménagement LGV BPGO	Banque Populaire de l'Ouest	918 641,67 €	171 416,66 €	1 000 000,00 €
Aménagement LGV CA	Crédit Agricole Anjou Maine	918 641,67 €	171 416,66 €	1 000 000,00 €
CC ZAC FERRIE	Banque Française de Crédit Coopératif	2 000 000,00 €	91 365,36 €	2 000 000,00 €
		3 837 283,34	434 198,68	4 000 000,00

- Les dettes fournisseurs, fiscales et sociales n'appellent pas de remarque particulière.
- Les produits constatés d'avance pour 959 K€ contre 1 088 K€ traduisent l'ajustement du montant de la rémunération des concessions (rapport du montant contractuel au temps passé par les collaborateurs).

Informations sur le solde des dettes fournisseurs de l'exercice

Conformément à la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, la SPL LMA s'applique à régler les fournisseurs d'immobilisation dans un délai de 45 jours et les factures de frais généraux et honoraires dans un délai de 30 jours. Un tableau présentant une information sur les délais de paiement, est communiqué en annexe au présent rapport de gestion.

Proposition d'affectation du résultat net annuel

Compte tenu du résultat annoncé par la société au titre de cet exercice, le Conseil d'Administration propose l'affectation suivante :

- Réserve légale : 225,14 €
- Report à nouveau : 4 277,59 €

Dividendes distribués

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2021 ni au cours des trois exercices précédents.

DEUXIÈME PARTIE :
L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Cette activité se mesure à partir des dépenses d'investissement (chiffre d'opérations) enregistrées sur l'exercice sur les opérations de concessions d'aménagement, de mandats, de prestations de services...

Au cours de l'année 2021, la Société a réalisé les missions suivantes.

1. Concessions d'aménagement

> La ZAC LGV

Acquisitions/gestion

- Gestion du patrimoine (immeuble Mahchroul, hôtel @)
- balade publique et concertation

Conduite et gestion de l'opération

- Suivi de la réalisation des études
 - Études du parking Nord, avenue de Mayenne, carrefour Nord Pont de Paris
- Coordination des opérateurs en lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre
 - Coordination avec les concessionnaires.
 - Animation et suivi des comités de projets (1 par mois)
 - Coordination avec Meduane, Duval développement, Adim Ouest, NEXITY, AETHICA, OPUS, Paillard Promotion et SECHE
 - Coordination avec la SNCF et Poste Immo
- Conduite du PEM en lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre
 - Suivi du planning du Pôle d'Echanges Multimodal
 - Animation et suivi des comités techniques (un seul en 2021)
- Suivi de la réalisation des travaux
 - remise d'ouvrages
 - travaux escalier

Suivi financier

- Suivi du CRSD et du protocole PEM
- Suivi des prêts

> La ZAC Ferrié

Acquisitions/gestion

- Échanges avec les services de la DDFIP au sujet du complément de prix

Conduite et gestion de l'opération

- Suivi de la réalisation des études de maîtrise d'œuvre
- Suivi de la démarche eco-quartier : obtention du label étape 2
- Coordination des opérateurs en lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre
 - Coordination avec les concessionnaires
 - Coordination avec les promoteurs

- Suivi de la réalisation des travaux (abords du skate park, potager collectif, aire de jeux du Bois de l'Etat Major...)
- Communication du projet et concertation (résidence d'artiste, jardin...)

Suivi financier

- Suivi du CRSD
- Mise en place des conventions de participations (échanges sur les quote-part du PEP)

Commercialisation

- Cession de l'ilot A1

2. Concession de travaux

La SPL a engagé en 2021 des discussions avec la Ville de Laval en vue de la signature d'une concession de travaux portant sur la construction et l'exploitation de halles gourmandes. Ce contrat a été signé en février 2022.

3. Mandats

- Laval Agglomération – Parc Grand Ouest

La SPL a poursuivi sa mission auprès de Laval Agglomération pour le PGO :

- suivi des études environnementales,
- passation d'un marché d'étude pour la réalisation d'une étude de positionnement stratégique, lequel a été attribué au groupement représenté par Praxidev,
- préparation et animation des comités techniques et des comités de pilotage,
- suivi financier (compte-rendu semestriel).

- Ville de Laval – Aménagement de la place du 11 novembre

Par convention en date du 1^{er} octobre 2021, la Ville de Laval a confié à la SPL Laval Mayenne Aménagements un mandat d'aménagement pour la réalisation d'études et de travaux pour la transformation de la place du 11 novembre à Laval.

La société est ainsi missionnée pour accomplir, au nom et pour le compte de la collectivité, les études de conception et le suivi des travaux le réaménagement de la place (études de conception, diagnostic, relations avec les concessionnaires, passation des marchés de travaux, suivi des travaux et réception,...).

Le calendrier prévoit la livraison des ouvrages durant le 2^{ème} trimestre 2025.

La rémunération de la société pour cette mission est de 240.000 € HT.

4. Contrats d'AMO

La SPL n'a pas signé de contrats en 2021.

Il est précisé également que la Ville de Laval souhaite confier l'exploitation du stationnement à la SPL en 2023. Le plan stratégique du groupement LMA intégrera ce contrat. Son approbation est prévue en septembre 2022.

**TROISIÈME PARTIE :
ACTIVITÉ EN RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT**

La SPL LMA ne peut travailler que pour ses actionnaires.

Elle répondra contractuellement aux sollicitations des collectivités actionnaires, rentrant dans le champ de son objet social, lesquelles pourraient naître au cours du prochain exercice.

La SPL LMA ne poursuit d'activité en matière de recherche et de développement.

QUATRIÈME PARTIE

CRISE SANITAIRE RÉSULTANT DE LA PROPOGATION DU VIRUS COVID-19

L'année 2021 est marquée par la poursuite de la pandémie mondiale issue de la propagation du virus covid-19. Les impacts de la pandémie sur les activités de la société sont les suivants :

I. Vie sociale

Le Directeur Général de la société est investi, en application du code de commerce, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société (L225-56 du code de commerce). De ce fait, le Directeur Général a pu conduire l'activité courante de la société et adapter les conditions d'exercice des missions de la société en fonction des différentes mesures applicables sur le territoire (mise en place du télétravail,...).

Afin de permettre la réunion des instances de la société, la SPL Laval Mayenne Aménagements a poursuivi l'abonnement souscrit auprès de la solution EasyQuorum afin de permettre l'organisation des instances à distance. Cet outil permet ainsi d'organiser les réunions par visioconférence (Zoom) et de voter les délibérations de manière sécurisée.

En fonction de la situation sanitaire, les réunions du comité d'engagement et du conseil d'administration ont été organisées partiellement en présentiel et à distance durant l'exercice 2021.

II. Ressources humaines

Durant l'exercice 2021, l'activité de la SPL Laval Mayenne Aménagements s'est poursuivie normalement. En application de la réglementation, pour prendre en compte la situation sanitaire et adapter les conditions de travail des collaborateurs, deux chartes du télétravail ont été adoptées par le Directeur Général :

- Une charte du télétravail afin de permettre l'organisation du télétravail durant l'état d'urgence sanitaire (article L1222-11 du code du travail) signée le 03 avril 2021 ;
- Une charte du télétravail applicable hors période exceptionnelle, signée le 1^{er} octobre 2020.

En ce qui concerne l'activité de la SPL Laval Mayenne Aménagements et du GIE Laval Mayenne Aménagements, aucun collaborateur n'a été placé en situation d'activité partielle.

Aucun collaborateur n'a fait l'objet d'un arrêt maladie lié au virus du covid-19.

III. Activité des opérations

L'activité des opérations de construction et d'aménagement s'est poursuivie normalement durant l'exercice 2021. Leur calendrier a été légèrement adapté pour prendre en compte les impacts de la crise sur le fonctionnement de la société et des bureaux d'études missionnés.

Le compte-rendu annuel à la collectivité concédante fait également ressortir le détail, pour les concessions d'aménagement portant sur la réalisation des zones d'aménagement concerté Laval Grande Vitesse et du Quartier Ferrié.

**CINQUIÈME PARTIE :
ÉVÈNEMENT IMPORTANT SURVENU ENTRE LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE ET LA RÉUNION DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Néant.

SIGNATURE DU RAPPORT DE GESTION

Fait à Laval, le 3 mai 2022

Le Président du Conseil d'Administration

ANNEXE 1 :
LES MANDATAIRES SOCIAUX

Le tableau récapitule les différents mandats ou fonctions exercées par les différents mandataires sociaux. Pour les SCI, seuls les mandats de gérant sont mentionnés.

NB : il s'agit des mandats occupés dans les sociétés commerciales, quels que soient leur forme ; en revanche, les mandats exercés dans d'autres structures n'ayant pas la forme d'une société (association, GIE, fondation...) n'ont pas à être déclarés.

Tableau des mandats des administrateurs sur la période allant du 1^{er} janvier au 31 août 2021 :

NOM DU MANDATAIRE	QUALITE OU FONCTIONS	NOM DE LA SOCIETE ET ADRESSE
Bruno BERTIER	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
		SPL Espace Mayenne
Antoine CAPLAN	Administrateur - Président	SEM Laval Mayenne Aménagements
	Administrateur	SPL Espace Mayenne
Xavier DUBOURG	Actionnaires disposant de plus de 5% des droits de vote	SARL Profs et services (Laval) SARL Profs et services agence (Laval)
	Associé - Co-gérant	SCI Ambroise
Patrice MORIN	Administrateur - Président	Meduane Habitat
	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
Georges POIRIER	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
Geoffrey BEGON	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
François BERROU	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
		SPL Espace Mayenne
Nicole BOUILLON	Administratrice	SEM Laval Mayenne Aménagements
		SPL Espace Mayenne
Christine DUBOIS	Administratrice	SEM Laval Mayenne Aménagements
Isabelle FOUGERAY	Néant	Sans objet
Joël BALANDRAUD	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
		SPL Espace Mayenne
Norbert BOUVET	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
	Actionnaire	SARL Innowatt
	Associé	SCI La Villeroise
Patricia GONTIER	Néant	Sans objet
Michel HERVÉ	Néant	Sans objet
Sylvie VIELLE	Administratrice	SEM Laval Mayenne Aménagements

Tableau des mandats des administrateurs sur la période allant du 1^{er} septembre 2021 au 31 décembre 2021 :

NOM DU MANDATAIRE	QUALITÉ OU FONCTIONS	NOM DE LA SOCIÉTÉ ET ADRESSE
Bruno BERTIER	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
Antoine CAPLAN	Administrateur – Président	SEM Laval Mayenne Aménagements
Henri RENIE	Néant	Sans objet
Patrice MORIN	Administrateur – Président	Meduane Habitat
	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
Georges POIRIER	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
Geoffrey BEGON	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
François BERROU	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
		SPL Espace Mayenne
Nicole BOUILLON	Administratrice	SPL Espace Mayenne
		SEM Laval Mayenne Aménagements
Christine DUBOIS	Administratrice	SEM Laval Mayenne Aménagements
Isabelle FOUGERAY	Néant	Sans objet
Joël BALANDRAUD	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
		SPL Espace Mayenne
Magali D'ARGENTRÉ	Administratrice	SPL Espace Mayenne
Louis MICHEL	Administrateur	SEM Laval Mayenne Aménagements
Vincent SAULNIER	Administrateur	SPL Espace Mayenne
		SEM Laval Mayenne Aménagements
Antoine VALPRÉMIT	Néant	Sans objet

M. le Maire : *Et l'approbation des comptes rendus financiers de la Maison de Santé effectivement Ferry. Est-ce que nous avons les éléments financiers ? C'est Ludivine Leduc qui va les présenter.*

APPROBATION DES COMPTES RENDUS FINANCIERS ANNUELS 2021 PORTANT SUR LES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT DU SITE HAUTE-CHIFFOLIÈRE ET DE LA MAISON DE SANTÉ PLURIPROFESSIONNELLE (MSP) FERRY PRÉSENTÉS À LA COLLECTIVITÉ PAR LA SEM LMA

Rapporteur : Ludivine Leduc

La ville de Laval a confié à la société d'économie mixte Laval Mayenne Aménagements (SEM LMA) par voie de concession d'aménagement :

- la réalisation et l'exploitation de places de stationnement sur le site de Haute-Chiffolière,
- l'aménagement et l'exploitation d'une maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) Ferry.

Le concessionnaire est tenu de produire, chaque année, un compte rendu financier à la collectivité concédante, comprenant notamment un bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Le parking de Haute-Chiffolière est constitué de soixante-cinq places de stationnement dont trente-trois sont louées à la ville de Laval. Les produits de la location représentent annuellement 24 m€. Le résultat annuel s'élève à 8 m€ et le résultat cumulé au 31 décembre 2021 se fixe à 97 m€ pour une situation de trésorerie à 15 m€. Le résultat à la clôture de l'opération est évalué à 104 m€ à l'horizon 2027, stable par rapport aux prévisions de l'année précédente (101 m€). À noter que la cession de 3 emplacements pour 27 k€ prévue sur 2021 n'a finalement pas eu lieu et a été reportée à 2023.

Pour la MSP Ferry, il s'avère que l'enveloppe prévisionnelle inscrite dans le contrat de concession de 1 500 m€ est insuffisante pour les raisons suivantes :

- des surcoûts liés à la partie balnéothérapie,
- l'augmentation du coût des travaux en raison du contexte économique,
- la découverte d'amiante,
- les choix retenus par la SEM LMA pour le confort thermique et la recherche d'économies sur les consommations d'énergie,
- le chantier plus onéreux en raison du manque de place et des contraintes de voisinage.

Le coût définitif se fixe à 1 886 m€ financé de la manière suivante :

- subventions : 595 m€,
- fonds propres SEM : 236 m€,
- emprunts : 1 055 m€.

Deux lignes d'emprunts ont été contractées auprès de la BPGO :

- l'une en 2017, à hauteur de 905 m€, pour une durée de 20 ans, au taux de 2,04 %,
- l'autre en 2019, à hauteur de 150 m€, pour une durée de 20 ans, au taux de 2,21 %.

Les travaux ont été achevés le 17 avril 2019. Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation avait atteint 84 %, permettant de générer des loyers à hauteur de 73 m€ pour 2021, ce qui a été insuffisant pour couvrir les dépenses. L'exercice 2021 a donc été déficitaire de 21 m€.

Le résultat de clôture de l'opération est évalué à 108 m€. Il est en diminution par rapport aux CRACL de 2020 (-17 k€) suite à l'augmentation des charges locatives (fin d'exonération de la taxe foncière et régulation sur la consommation d'eau).

Ce résultat repose sur l'hypothèse d'un taux de remplissage à 90 %. Cependant, des difficultés de recrutement se font sentir sur le secteur médical avec le départ de médecin à prévoir qui pourra venir dégrader le taux de remplissage.

II - Impact budgétaire et financier

Néant.

Il vous est proposé d'approuver les comptes rendus financiers présentés par Laval Mayenne Aménagements pour l'exercice 2021 dans le cadre de l'opération d'aménagement du site de Haute-Chiffolière et de la création de la maison de santé pluriprofessionnelle Ferry qui lui ont été concédées par la ville de Laval.

Ludivine Leduc : *Oui, merci Monsieur le Maire. Donc concernant le compte rendu sur le site de Haute-Chiffolière et de la Maison de santé pluriprofessionnelle de Ferry, la ville donc a confié à la Société Laval Mayenne Aménagements la concession. Le parking de Haute-Chiffolière est constitué de 65 places de stationnement, dont 33 sont louées à la ville de Laval. Pour la Maison de santé, il s'avère que l'enveloppe prévisionnelle inscrite dans le contrat de concession de 1,5 millions était insuffisante pour de multiples raisons : le surcoût lié à la partie de balnéothérapie, l'augmentation du coût des travaux, la découverte d'amiante. Donc le coût définitif s'élève à 1,8 millions financés avec des subventions, avec des fonds propres de la SEM et des emprunts. Le résultat de la clôture de l'opération est évalué à 108 000 euros. Il est en diminution par rapport au CRAC de 2020 et il vous est proposé donc d'approuver les comptes rendus financiers présentés par LMA pour l'exercice 2021 dans le cadre de l'opération d'aménagement du site de Haute-Chiffolière et de la création de la Maison de santé pluriprofessionnelle Ferry qui ont été concédés par la ville de Laval.*

M. le Maire : *Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a des questions, observations ? Donc je remercie à nouveau l'équipe de LMA à travers son directeur général pour le travail effectué à nos côtés, les encourager à continuer, surtout vus les projets majeurs qui vous sont confiés. Donc merci pour votre action et je vous invite donc à voter concernant l'approbation des comptes rendus financiers. Et donc, c'est adopté avec huit abstentions. Merci beaucoup.*

N° S514 - RHTF - 9

APPROBATION DES COMPTES RENDUS FINANCIERS ANNUELS 2021 PORTANT SUR LES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT DU SITE DE HAUTE-CHIFFOLIÈRE ET DE LA MAISON DE SANTÉ PLURIPROFESSIONNELLE (MSP) FERRY PRÉSENTÉS À LA COLLECTIVITÉ PAR LA SEM LMA

Rapporteur : Ludivine Leduc

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L300-4,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2002 portant approbation de l'opération à intervenir avec la SACOLA pour l'aménagement du site de Haute-Chiffolière,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 mars 2017 attribuant la concession de création de maison de santé pluriprofessionnelle Ferry à la SEM Laval Mayenne Aménagements,

Vu les conventions afférentes et leurs avenants,

Vu les comptes rendus financiers annuels à la collectivité présentés par la SEM Laval Mayenne Aménagements pour l'année 2021,

Sur proposition de la commission ressources humaines, techniques et financières,

DÉLIBÈRE

Article 1er

Le conseil municipal approuve les comptes rendus financiers présentés par Laval Mayenne Aménagements pour l'exercice 2021 dans le cadre de l'opération d'aménagement du site de Haute-Chiffolière et de la création de la maison de santé pluriprofessionnelle Ferry qui lui ont été concédées par la ville de Laval.

Article 2

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

Article 3

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Antoine Caplan en tant que président de la SEM LMA et Bruno Bertier en tant que président de la SPL LMA se sont retirés de la séance et n'ont donc pas pris part au vote.

Florian Bercault, Georges Poirier, Geoffrey Begon, Patrice Morin, Vincent D'Agostino et Samia Soultani, en tant qu'administrateurs de la SEM LMA, n'ont pas pris part au vote.

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés, sept conseillers municipaux s'étant abstenus (Didier Pillon, Marie-Cécile Clavreul, Pierrick Guesné, Gwendoline Galou, James Charbonnier, Chantal Grandière et Lucile Perin).

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITE LOCALE – 2021
VILLE DE LAVAL – PARKING CHIFFOLIERE

La ville de LAVAL a confié à la SEM Laval Mayenne Aménagements, par concession d'aménagement signée le 11 juillet 2002, la gestion et la maîtrise d'ouvrage d'un parking de 2 niveaux (65 places), sis rue Haute Chiffolière à LAVAL.

Un premier avenant a été conclu le 20 juin 2003 (augmentation de la durée de la concession).
Un second avenant a été signé le 4 décembre 2003 (modification des données financières).

1 - RAPPEL DE L'OPERATION

- Réalisation de l'investissement :

Cout investissement initial	538 350 €
Valeur comptable des cessions du RdC (29 emplacements sur 32)	- 225 992 €
Valeur comptable de l'immobilisation	312 358 €

- Financement

Un prêt à taux variable (Euribor 12 m + 0,30 %), garanti à hauteur de 80% par la collectivité, a été contracté pour un montant de 291 000 €.

La SEM LMA a mis des fonds propres dans cette opération car 6 places du rez-de-chaussée n'ont pas été cédées au démarrage de la concession (location à Laval Agglomération).

Avec la cession des 3 places en 2015 et l'activité de gestion locative, la SEM LMA a récupéré la totalité de sa mise de fonds propres dans l'opération.

- Location

Le parking supérieur d'une capacité de 33 places est loué à la Ville de LAVAL par convention d'occupation signée le 3 décembre 2003 et conformément à la concession d'aménagement et ses avenants.

La SEM LMA a loué 5 places, au rez-de-chaussée, à Laval Agglomération jusqu'en janvier 2014 (lot 8, 27, 28, 30 et 32).

La gestion de la copropriété est assurée par le cabinet de Berranger (LAVAL).

- Cessions

La SEM a vendu 3 places en 2015 (lot 27, 28 et 32) pour un montant unitaire de 9.000 € hors frais.

Il reste 3 places à vendre au rez-de-chaussée. Il s'agit des lots 7, 8 et 30.

La commercialisation de ces 3 places est suspendue à la demande de la Ville. Ces places pourraient être cédées ou louées dans le cadre du futur usage de l'immeuble des services techniques, sis rue Charles de Gaulle.

- Risque de l'opération

Le risque de financier est à la charge du concédant.

2 - EXERCICE 2021

- Gestion locative au 31.12.2021

La société CYTIA LES REMPARTS loue à la SEM LMA l'emplacement 7 depuis le 13 novembre 2020. Un contrat de bail a été signé avec les modalités suivantes :

- durée : du 13 novembre 2020 au 31 décembre 2021
- loyer de 50 € HT/mois payable mensuellement et d'avance
- pas de charges
- dépôt de garantie : 60 €

La société CYTIA LES REMPARTS loue à la SEM LMA l'emplacement 8 depuis le 11 février 2021. Un contrat de bail a été signé avec les modalités suivantes :

- durée : du 11 février 2021 au 31 décembre 2021
- loyer de 50 € HT/mois payable mensuellement et d'avance
- pas de charges
- dépôt de garantie : 60 €

- Gestion financière au 31.12.2021

La Ville a versé des loyers pour un montant de 22 792 € conformément à la concession d'aménagement. La société CYTIA LES REMPARTS a versé des loyers pour un montant de 1 218 €. Le montant total des loyers est donc de 24.010 €.

La SEM LMA a refacturé à la Ville 3 450 € correspondant au versement de la quote-part de la taxe foncière et des charges locatives relatives aux 33 places louées par la collectivité. La SEM LMA prend à sa charge, pour ces postes de dépenses, la quote-part relative aux 3 places restant sa propriété.

La rémunération de gestion locative s'élève à 2 142 €, conformément à la concession d'aménagement.

Le CRAC 2020 prévoyait une cession des 3 places en 2021. Cette dernière a été reportée en 2022 (impact sur la dotation aux amortissements et sur la valeur nette comptable), le résultat bénéficiaire est stable.

Les comptes de l'exercice 2020 de la copropriété ont été approuvés par assemblée générale en date du 3 janvier 2022.

synthèse :

○ Résultat 2021	8 426 €
○ Résultat cumulé au 31/12/2021	96 622 €
○ Résultat au terme de la concession	103 956 €
○ Trésorerie au 31/12/2021	14 637 €

3 – PREVISIONNEL/NOTE DE CONJONCTURE

Au terme de l'opération en 2027, il est attendu un résultat positif de **103 956 €**.

Le décalage des cessions implique une régularisation de TVA décroissante avec les années.

Le résultat tient compte des données et évolutions suivantes :

En produits

- Evolution des loyers : le montant du loyer annuel facturé à la Ville de Laval évolue conformément aux loyers définis dans la convention.
- La cession des 3 emplacements est décalée en 2023 au prix de 27 K€ net vendeur. Le prix de cession unitaire inscrit dans le CRACL est évalué à 9 000 € (prix susceptible d'évoluer en fonction du prix marché).

En charges

- Les perspectives comptables tiennent compte d'éventuelles grosses réparations à hauteur de 50 K€ environ, positionnées en 2024.
- Les impôts font l'objet d'une évolution estimée à 2% par an
- La rémunération de liquidation fixée à la convention est inscrite pour 16 586 €
- La rémunération de gestion est fixée par la convention

L'excédent sera versé au Concédant.

Le terme de la concession d'aménagement est fixé au 11 juillet 2027.

Le terme de la convention d'occupation est fixé au 14 mars 2028. Il conviendra donc de conclure un avenant de résiliation au terme de la concession.

Perspectives

En premier lieu, les contrats de location des deux places de stationnement conclus avec Citya seront renouvelés pour l'année 2022 par avenant.

En second lieu, la dernière place de parking est louée pour l'année 2022 aux époux Henri et Lilianne BARAIS.

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

Bilan Concession 2002	réalisations de 2003 au 31/12/2020		réalisations 2021		réalisations au 31/12/2021		prévision 31/12/2022	prévision 31/12/2023	prévision 31/12/2024	prévision 31/12/2025	prévision 31/12/2026	prévision jusqu'au 10/07/2027	CRAC 2021	CRAC 2020
	€ HT		€ HT		€ HT		€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
loyers	426 745	-	24 010	-	24 635	-	22 879	-	22 923	22 969	23 015	23 063	590 239	587 821
participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ventes	27 000	-	-	-	27 000	-	-	-	-	-	-	-	54 000	54 000
quote part subvention	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
refacturation	29 227	-	3 450	-	4 095	-	3 647	-	3 700	3 754	3 809	2 020	53 700	53 336
autres produits	8 471	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 471	8 471
TOTAL DES PRODUITS	491 443	-	27 460	-	28 730	-	53 526	-	26 623	26 723	26 824	25 083	706 411	703 628
entretien	95	-	-	-	-	-	-	-	49 905	-	-	-	50 000	50 000
assurances	863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	863	863
honoraires	136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	136
services bancaires	245	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	245	245
impôts	38 007	-	2 544	-	2 595	-	2 647	-	2 700	2 754	2 809	1 499	55 554	55 595
rémunération de liquidation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16 586	16 586
rémunération de gestion	32 116	-	2 142	-	2 185	-	2 229	-	2 273	2 319	2 365	2 413	48 042	48 042
charges financières	64 755	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64 766	64 775
valeur nette comptable	14 548	-	-	-	-	-	5 924	-	-	-	-	-	20 472	21 544
dotation aux amortissements	229 124	-	12 712	-	12 712	-	11 640	-	11 640	11 640	11 640	12 610	313 720	312 646
autres charges	2 751	-	-	-	-	-	1 068	-	-	-	-	-	3 819	4 887
charges locatives	20 877	-	1 625	-	1 500	-	1 000	-	1 000	1 000	1 000	521	28 523	27 398
TOTAL DES CHARGES	403 247	-	19 034	-	18 992	-	24 508	-	67 518	17 713	17 814	33 629	602 454	602 446
RESULTAT	0	88 196	8 426	9 738	9 738	29 018	-40 895	9 010	9 010	9 010	9 010	-8 546	103 956	101 181

Situation de trésorerie

	réalisations au 31/12/2021	prévision 31/12/2022	prévision 31/12/2023	prévision 31/12/2024	prévision 31/12/2025	prévision 31/12/2026	prévision jusqu'au 10/07/2027	CRAC 2021	CRAC 2020
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
situation de TVA	667	-	-	-	-	-	-	-	-
emprunts encaissés	291 000	-	-	-	-	-	-	291 000	-
subvention	-	-	-	-	-	-	-	-	-
dépôt	60	60	180	-	-	-	-	-	-
tiers clients	-	8 827	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES	290 007	3 610	180	-	-	-	-	291 000	-
immobilisation	312 358	-	-	-	-	-	-	291 000	-
retraitements CAF	221 848	-	21 358	-	-	-	-	291 001	-
remboursement des emprunts	277 108	12 712	3 794	-	11 640	-	12 610	-	-
tiers fournisseurs	732	-	-	-	-	-	-	291 000	-
TOTAL DES DECAISSEMENTS TEMPORAIRES	368 350	12 712	21 358	-	11 640	-	12 610	-	-
SOLDE DE TRESORERIE	9 653	41 446	87 849	58 594	79 244	99 894	103 956	103 956	103 958

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ LOCALE – 2021
VILLE DE LAVAL – MSP FERRY LAVAL

La Ville de LAVAL a confié à la SEM Laval Mayenne Aménagements, par concession de travaux publics d'une durée de 25 ans signée le 2 mai 2017 pour :

- La réalisation et le financement des travaux de construction d'une maison de santé pluriprofessionnelle en centre-ville de LAVAL
- L'entretien et la maintenance de l'ensemble immobilier
- L'exploitation de l'ensemble immobilier, consistant à louer les locaux.

Un premier avenant à la concession de travaux a été signé le 26 avril 2021. Cet avenant a pour objet de prendre en charge l'abandon des mois de loyers d'avril et de mai 2020 pour les locataires dont l'activité a été suspendue durant le premier confinement. Cet abandon représente la somme totale de 5.558,38 € HT, pris en charge par la Ville.

1 - RAPPEL DE L'OPÉRATION

- Réalisation de l'investissement

Le coût initial de l'opération prévu dans la concession était de 1 500 000 €.

Cependant, cette enveloppe prévisionnelle ne s'est pas révélée suffisante pour les motifs suivants :

- Surcoûts liés à la partie balnéothérapie réalisée pour les kinés.
- Augmentation du coût des travaux (contexte économique),
- Découverte d'amiante,
- Choix stratégiques retenus par la SEM LMA pour le confort thermique et la recherche d'économie sur les consommations d'énergie (installation d'une climatisation réversible en remplacement de la chaudière existante, réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur),
- Chantier plus onéreux en raison du manque de place et des contraintes de voisinage (pas d'accès direct au domaine public, référé préventif...).

Le coût définitif de l'investissement est de 1 885 537 €.

- La valeur du bâtiment inscrite à l'actif est de 1 870 209 €.
- Le coût de l'assurance dommage-ouvrage d'un montant de 15 328 € est étalé sur 10 ans.

- Investissements complémentaires 2020

L'arrivée d'un nouveau médecin à la MSP FERRY a engendré les investissements pour un montant de 3 558 € HT.

- Financement

Le plan de financement définitif est le suivant :

- Subventions	595 000 €
- Financement par emprunts	1 055 000 €
- Fonds propres SEM	235 537 €

Les subventions sont apportées de la manière suivante :

- 300 K€ pour la Région : Une convention a été signée entre la ville, le Conseil régional et LMA le 5 décembre 2017.
- 120 K€ pour la Ville de LAVAL
- 175 K€ pour l'Etat. La subvention de l'Etat a fait l'objet d'un arrêté en date du 5 avril 2017.

Un emprunt a été contracté auprès de la BPGO le 19.07.2017.

- Montant : 905 000 €
- Durée : 240 mois
- Taux fixe : 2.04 %
- Echéance : 4 595,41 €
- Garantie :
 - 600 000 € : privilège prêteur de deniers
 - 305 000 € : hypothèque conventionnelle
- Frais de mise en place : 1 500 €

Un emprunt complémentaire a été contracté auprès de la BPGO le 19.09.2019 :

- Montant : 150 000 €
- Durée : 20 ans
- Taux fixe : 2,21 %
- Garantie : caution de la ville à hauteur de 50%
- Frais de mise en place : 500 €

Infos COVID 19 :

En 2020, la crise du COVID-19 a engendré un arrêt total ou partiel de l'activité de plusieurs locataires qui ont sollicité auprès de la SEM LMA une suspension de leur loyer jusqu'au terme de la crise sanitaire.

Compte tenu de ces sollicitations, la SEM LMA a sollicité auprès de ses partenaires bancaires un report de six mois des remboursements des crédits en cours, afin de réduire l'impact des non-versements des loyers sur la trésorerie de la société.

La durée des prêts a été rallongée de 2 trimestres soit une fin d'emprunt maximal au 08/09/2040 au lieu du 08/11/2039

Au 31.12.2021, le capital restant dû s'élève à 906 K€.

- Foncier

La SEM LMA a acquis le bien immobilier auprès de la Mutualité Française pour un montant de 600 000 € par acte daté du 19 juillet 2017.

Les ouvrages réalisés seront remis au concédant à l'expiration de la convention.

- Location

Il est rappelé que la SEM LMA se rémunère sur l'exploitation du bâtiment avec un loyer mensuel de base de 10 € TTC/m² hors charges.

LMA est chargée de l'exploitation et de la commercialisation du bâtiment, dans les conditions décrites ci-après.

Commercialisation

LMA travaille en lien étroit avec l'association Pôle de santé Laval centre-ville et la Ville de LAVAL pour assurer la commercialisation des locaux non réservés à ce jour.

L'équilibre économique du contrat de concession est établi sur la base d'un taux de remplissage des locaux de 90 %.

Niveau de prix des loyers

Les montants de loyers sont arrêtés à 10 € TTC hors charges / m² de surface utile (surface des cabinets médicaux et paramédicaux et quote-part des espaces communs) et par mois.

Afin de tenir compte de la montée en charge progressive des loyers les 4 premières années d'exploitation, la SEM LMA a la possibilité de demander à la Ville de LAVAL le versement d'une avance réglée dans les conditions suivantes :

- Le concédant contribuera de façon dégressive aux recettes du concessionnaire, afin de lui assurer un niveau de recette équivalent à un taux de remplissage de 90%
- Le concessionnaire estime les taux de remplissage de 70% en 2019 et 2020, 75% en 2021 et 80% en 2022
- L'avance d'un montant prévisionnel maximum de 62 500 € sera remboursée au concédant au plus tard le 31 décembre 2040, année d'extinction des prêts
- L'avance ouvrira droit à rémunération calculée sur la base d'un rendement égal aux taux des OAT sur 10 ans majorés de 1%

Charges locatives

Les charges locatives seront appelées en sus du loyer (taxe foncière, l'assurance propriétaire et l'entretien des espaces communs extérieurs).

Gestion locative au 31.12.2021

Les modalités suivantes sont communes à tous les locataires :

- préavis de résiliation : 6 mois par LRAR

- dépôt de garantie : 1 mois
- loyer payable mensuellement et d'avance

Le bâtiment est loué à :

	Locataire	Date d'entrée	Loyer annuel HT
RdC			
Kinésithérapie	Vallée/Perier/Kuznicki	08/07/2019	11 133,54
podologue	Nantet/Renaud	03/06/2019	7 050,90
IDE	Frédérique Treton	03/06/2019	2 780,57
osthéo	David Alcock	03/06/2019	3 525,39
psychologue	Mme Le Stunff (neuropsych)	03/06/2019	2 234,46
R+1			
Cabinet Médical 1 + attente	Dr de Bosschere	03/06/2019	5 660,52
Cabinet Médical 2 + attente	libre		0,00
Cabinet Médical 3 + attente	libre		0,00
Cabinet Médical 4 + attente	Mr Hattou	01/05/2021	866,64
Spécialiste (cab 5) + attente (50% attente 5/6)	Mme Langouet (psy)	01/10/2020	898,71
ergothérapeute (cab 6) + attente (50% attente 5/6)	Fabien Belloir (ergothérapeute)	01/07/2019	2 584,62
R+2			
Cabinet Médical 1 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Habert	03/06/2019	5 710,21
Cabinet Médical 2 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	SISA MSP des 2 Rives (internes)	01/07/2019	5 564,40
Cabinet Médical 3 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Clisson	01/01/2021	3 100,00
Cabinet Médical 4 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Pigeller	03/06/2019	5 561,26
Cabinet Médical 5 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Wahl	03/06/2019	5 908,80
Cabinet Médical 6 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Carel	03/06/2019	5 859,16
Total professionnels			68 439,18

- Risque de l'opération

Le risque financier est à la charge du concessionnaire.

- Garantie

La collectivité a accordé sa garantie pour le financement complémentaire de 150 K€, à hauteur de 50%, conformément à l'article 17.3 de la convention.

- Juridique

Par avenant n°1 en date du 26 avril 2021, la Ville de Laval a approuvé une compensation financière d'un montant de 5.538,38 €, laquelle correspond à l'abandon de 2 mois de loyer octroyé aux professionnels de santé de la maison de santé pluriprofessionnelle dont l'activité a été suspendue durant le premier confinement prononcé durant l'année 2020.

2 - EXERCICE 2021

- Compte rendu technique

La SEM a procédé à de petits travaux de maintenance et de signalétique pour un montant de 1 652 € HT.

Une dépense de matériel informatique pour l'arrivée d'un nouveau médecin à la MSP FERRY a été effectuée pour un montant de 1 622 € HT.

Le remplacement de 2 fenêtres avec stores a généré une dépense de 3 020 € HT.

- Compte rendu financier

Le résultat 2021 est amélioré par rapport au prévisionnel.

Les produits

- Le montant total des loyers appelés au cours de l'année 2021 s'élève à 72 817 €.

Les charges

- Les charges locatives (taxe foncière, ménage, internet...), en hausse, s'élèvent à 49 546 € et sont refacturées aux locataires pour 44 832 €. La SEM LMA prend à sa charge la quote-part des charges afférentes aux locaux vacants.
- La hausse des charges locatives est expliquée principalement par la régularisation de la consommation d'eau (+7 K€) du cabinet des kinésithérapeutes.

La ligne entretien comprend la maintenance des extincteurs, du défibrillateur et divers entretiens.

L'assurance Dommage Ouvrage est étalée sur 10 ans ; pour 2021, la quote-part s'élève à 1 533 €.

Un compte de réserve sera ouvert en 2022 conformément à l'article 11 de la concession.

La trésorerie de l'opération est négative en raison des fonds propres investis par la SEM LMA pour tenir compte des événements et motifs suivants :

- Le remboursement de capital du prêt principal est intervenu dès le 18/08/2017 (alors que les recettes ont commencé à être perçues mi 2019)
- Des travaux complémentaires ont été réalisés
- Un retard de versement des avances de la collectivité sur les exercices (2019, 2020 et 2021) pour un montant de 43K€

synthèse

- Résultat 2021	- 20 843 €
- Résultat cumulé au 31/12/2021	- 76 296 €
- Résultat au terme de la concession	107 850 €
- Trésorerie au 31/12/2021	- 290 671 €

- Compte rendu commercialisation

Au 31.12.2021, le taux d'occupation prévisionnel atteint 84%.

	Locataire	Surface réelle "occupée"	Occupation
RdC			
Kinésithérapie	Vallée/Perier/Kuznicki	115,93	12,71%
podologue	Nantet/Renaud	80,14	8,79%
IDE	Frédérique Treton	29,30	3,21%
osthéo	David Alcock	36,56	4,01%
psychologue	Mme Le Stunff (neuropsych)	23,31	2,56%
R+1			
Cabinet Médical 1 + attente	Dr de Bosschere	58,30	6,39%
Cabinet Médical 2 + attente	<i>libre</i>	50,18	
Cabinet Médical 3 + attente	<i>libre</i>	50,54	
Cabinet Médical 4 + attente	Mr Hattou	54,42	1,19%
Spécialiste (cab 5) + attente (50% attente 5/6)	Mme Langouet (psy)	29,03	3,18%
ergothérapeute (cab 6) + attente (50% attente 5/6)	Fabien Belloir (ergothérapeute)	32,10	3,52%
R+2			
Cabinet Médical 1 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Habert	58,06	6,37%
Cabinet Médical 2 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	SISA MSP des 2 Rives (internes)	56,59	6,21%
Cabinet Médical 3 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Clisson	56,95	6,25%
Cabinet Médical 4 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Pigeller	60,83	6,67%
Cabinet Médical 5 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Wahl	59,94	6,57%
Cabinet Médical 6 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Carel	59,77	6,55%
Total professionnels		911,95	84,18%

3 – PREVISIONNEL/NOTE DE CONJONCTURE

Au terme de l'opération en 2042, le résultat actualisé attendu est légèrement inférieur aux attentes, expliqué par les données et évolutions suivantes

En produits

- Evolution des loyers : le montant du loyer annuel estimé avec une occupation progressive à 90% fait l'objet d'une progression annuelle de 1%
- La participation de la collectivité aux abandons de loyers 2020 est inscrite pour 5 558 €
- Les subventions sont reprises annuellement suivant la cadence de l'amortissement du bien

En charges

- Les charges (toutes confondues) refacturées selon le taux d'occupation font l'objet d'une progression annuelle de 3% et ont été ajustées au montant des charges 2021
- Des dépenses d'entretien ont été positionnées pour les années futures : 1 000 €/an
- La dépense de l'assurance Dommage Ouvrage pour 15 328 €, repris par 1/10ème
- Des dépenses de gros entretien de 50 K€ sont inscrites en 2030, 2035 et 2040
- Les charges financières sont ajustées à 219 K€ pour tenir compte :
 - des frais financiers des deux emprunts réalisés
 - de la suspension des 6 mois d'échéances de 2020

- de la rémunération au taux de l'OAT 10 ans majoré d'un point de l'avance remboursable de la collectivité d'un montant maximum de 62 500 € qui s'ajuste selon le taux d'occupation
- La dotation aux amortissements est réévaluée pour tenir compte des investissements réels.

Perspectives

Un rendez-vous sera organisé en 2022 avec la Ville de Laval afin d'examiner les équilibres financiers d'exploitation, et de valider le programme de maintenance et de grosses réparations conformément à l'article 15 de la concession.

La SEM LMA poursuit, en lien avec la SISA, la commercialisation des locaux afin d'accueillir de nouveaux professionnels de santé.

En effet, il est prévu le départ d'un médecin en 2022 (retraite).

