

SÉANCE ORDINAIRE

SÉANCE DU 21 SEPTEMBRE 2020

**Présidence de M. Florian BERCAULT, maire**

Le lundi vingt et un septembre deux mille vingt, à dix-huit heures, le conseil municipal, dûment convoqué le quatorze septembre deux mille vingt, comme le prévoient les articles L2121-10 et L2121-12 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni à la salle polyvalente en séance ordinaire, sous la présidence de M. Florian Bercault, maire.

**Étaient présents**

Florian Bercault, maire, Bruno Bertier, Isabelle Eymon, Georges Poirier, Marjorie François, Patrice Morin, Marie-Laure Le Mée Clavreul, Bruno Fléchar, Camille Pétron, Antoine Caplan, Christine Droguet, Geoffrey Begon, Céline Loiseau, adjoints, Béatrice Ferron, Michel Neveu, Marie Boisgontier, Geneviève Pham-Sigmann, Solange Bruneau, Éric Paris, Georges Hoyaux, Laurent Paviot, Catherine Roy (à partir de 18 h 11), Nadège Davoust, Caroline Garnier, Sébastien Buron, Jonathan Guilemin, Guillaume Agostino, Kamel Ogbi, Rihaoui Chanfi, Ludivine Leduc, Noémie Coquereau (à partir de 18 h 10), Paul Le Gal-Huamé, Lucie Chauvelier, James Charbonnier, Didier Pillon, Isabelle Marchand, Chantal Grandière (à partir de 18 h 08), Marie-Cécile Clavreul, Xavier Dubourg, Pierrick Guesné, Samia Soultani (à partir de 18 h 13), Gwendoline Galou et Vincent d'Agostino, conseillers municipaux.

Paul Le Gal-Huamé et Lucie Chauvelier sont désignés secrétaires.

La séance est ouverte à 18 h 03.

**ADOPTION DES PROCÈS-VERBAUX DES SÉANCES DES CONSEILS MUNICIPAUX EN DATE DU 3 JUILLET 2020 ET 17 JUILLET 2020.**

**M. le Maire :** *Vous avez dû recevoir les procès-verbaux des séances des 3 et 17 juillet 2020. Y a-t-il des observations à présenter ? Oui, Madame Clavreul.*

**Marie-Cécile Clavreul :** *Cela concernait la délibération relative aux vacances apprenantes, parce que vous m'aviez indiqué, lorsque j'avais posé la question, que les opérations École buissonnière ne relevaient pas de la ville, dans les programmes d'été. J'ai regardé pages 110 et 114 et il y a les conventions relatives à l'École buissonnière. Le porteur n'est d'ailleurs pas la ville, puisque ce sont les PEP 53. Je repose donc à nouveau la question, puisque je ne pense pas que cela devrait se retrouver dans le PV. Ils ne sont pas dans les opérations de la ville. C'est aux pages 110 et 114.*

**M. le Maire :** *Que voulez-vous modifier ?*

**Marie-Cécile Clavreul :** *Je ne veux rien modifier. Simplement, en fonction de ce que vous m'aviez répondu la dernière fois, la ville de Laval n'organisait pas le dispositif École buissonnière puisque c'était les PEP 53. En plus, le signataire de la convention était le président de Laval agglomération. Tel que cela nous était présenté, bien évidemment, cela ne relevait pas de la ville de Laval. Et là, je retrouve dans le PV les deux conventions. C'est pour cela que cela m'a interpellée à nouveau.*

**M. le Maire :** *Très bien, je prends note. Y a-t-il d'autres observations ? Non, donc les procès-verbaux sont adoptés. En raison de la crise Covid, les procès-verbaux ne seront pas mis en signature.*

**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 :** *Concernant le compte rendu des décisions municipales, elles sont numérotées de 35 à 43. Avez-vous des observations ou des questions sur les décisions municipales ? Non.*

**COMPTE RENDU DES MARCHÉS CONCLUS DEPUIS LE 17 JUILLET 2020.**

**M. le Maire :** *Concernant le compte rendu des marchés des accords-cadres, y a-t-il des questions ou des observations ? Non.*

## QUESTIONS DU MAIRE

**M. le Maire :** *Nous allons passer aux questions du maire.*

*En introduction, il me semblait intéressant, comme je m'y étais engagé, de vous faire un point sur la situation Covid. Effectivement, nous nous sommes quittés dans cette assemblée le 17 juillet dernier. Depuis, il s'en est passé des choses, avec un plan d'action face au rebond épidémique de la Covid 19. Je voulais rappeler les quelques actions pour que tous les Lavallois en prennent connaissance. Sur les éléments de communication externe que nous avons mis en place, avec bien sûr les services de la ville, et en coordination avec les autorités nationales, sanitaires et préfectorales, je rappelle que nous avons créé une page dédiée sur le site de la ville, avec une foire aux questions. Nous avons mis en place une campagne de communication instantanée sur les réseaux sociaux, une grande campagne d'affichage qui ne pouvait pas passer inaperçue, à la fois dans les commerces, sur la voie publique et dans les bus, à travers le réseau TUL. Une opération défi masque a été mise en place sur les réseaux sociaux visant là aussi à sensibiliser et à rendre ordinaire un objet tout à fait contemporain qui s'appelle le masque. Il y a une volonté de mettre en avant l'exemplarité et la tenue de ce masque à travers une grande bache qui est déployée sur le CAM. Bien sûr, il y a eu une exposition pour mettre en valeur les agents qui ont beaucoup œuvré pendant la période de confinement, sur les grilles de la préfecture, au moment du 14 juillet, à défaut d'avoir des festivités classiques du 14 juillet.*

*Concernant l'interne, là aussi nous avons pris la mesure, en tant qu'employeur, de mettre à disposition tous les outils pour les agents de la ville. Je rappelle que la sécurité sanitaire des agents est aussi importante que celle de tous les Lavallois, avec une foire aux questions mise en place pour les agents, des notes de service régulières des ressources humaines, un dialogue régulier avec les organisations syndicales, des fiches supports sur les gestes barrières et comment accompagner et apprendre à vivre avec cette Covid, des sessions d'information avec tous les encadrants, un accompagnement assez remarquable du service conditions de travail, qui a permis cette reprise d'activité au fur et à mesure, et puis un questionnaire à destination des agents sur la période du confinement, pour en tirer les leçons et s'améliorer toujours dans la réponse de notre politique publique. Puis bien sûr, nous avons formé des agents de la ville comme ambassadeurs, en lien avec l'autorité régionale de santé, permettant à ces agents municipaux qui étaient en contact avec le public d'appréhender et de mieux comprendre les questions qui pourraient leur être posées. Puis il y a eu une évaluation de la gestion de crise par la mission performance. Je vous tiendrai informés des résultats. Je tiens à souligner que nous avons mis en place une cellule de crise tous les midis, entre juillet et août. Maintenant, nous sommes à deux réunions par semaine pour suivre l'évolution de cette épidémie, qui entrave effectivement l'action publique et notre vie au quotidien. Même s'il faut apprendre à vivre avec.*

*Je tenais à vous donner quelques informations concernant les chiffres à destination des usagers. C'est quand même près de 80 000 masques qui ont été distribués, dont 30 000 directement à la population à travers les maisons de quartier, le centre information jeunesse ou le chalet place du 11 novembre. Le reste a été distribué à travers les associations de solidarité caritatives. Une innovation lavalloise a été la mise en place du chalet point information Covid qui, là aussi, a connu un vif succès puisque c'est plus de 1380 personnes qui ont fréquenté ce chalet entre le 6 août, date de sa mise en place, et le 18 septembre, avec cette volonté de sensibiliser, de répondre aux questions concernant cette épidémie, dont nous apprenons chaque jour davantage. C'est 24 agents mobilisés et bien sûr des élus, des bénévoles associatifs. Concernant la mise en place des bus Covid, où la ville de Laval a été proactive, c'est, entre le 22 juillet et le 12 septembre, 5 180 tests qui ont été réalisés grâce à ces bus itinérants dans la ville. Ce dispositif évolue en fonction de la politique sanitaire et de ciblage des populations.*

*Des porte-à-porte des élus ont été mis en place aussi pour sensibiliser. Des brigades de prévention et des maraudes sociales dans les quartiers ont été organisées avec les services de la ville, les élus et des associations. Puis un kit de communication a été remis aux écoles, en début de rentrée, pour indiquer là aussi le chemin et faciliter la vie avec cette épidémie.*

*Enfin, et je vous tiendrai informés, deux enquêtes sont en cours. Il y a une première enquête auprès des bénéficiaires du CCAS. Il me semble important là aussi de mesurer l'impact psychologique, l'impact humain, l'impact social qu'ont pu avoir ce confinement et cette crise sanitaire. Nous espérons avoir les résultats fin octobre. Puis il y a une deuxième enquête à destination de toute la population lavalloise. J'invite vraiment chacun d'entre vous à inviter vos voisins et un maximum de personnes à répondre à cette enquête, qui est à la fois en ligne, mais disponible dans les maisons de quartier ou en mairie, pour pouvoir là aussi mesurer de manière un peu plus fine comment chaque Lavallois a ressenti et ressent cette crise. Cela me paraît important pour ensuite adapter notre action sociale, notre politique publique au contexte. C'est toujours plus important quand chacun peut se sentir écouté.*

*Dernière information, il me semble qu'après avoir eu un certain niveau de bashing, pour utiliser un terme anglo-saxon comme le cluster, nous avons plutôt bien répondu au rebond épidémique. J'ai eu la chance d'être reçu par le Premier ministre le 6 août dernier. Ce qui a permis d'échanger sur les mesures que nous avons mises en œuvre, le couple entre les élus locaux et la préfecture qui a été mis en place, qui a été un vif succès, en tout cas souligné comme tel à la fois par le Premier ministre, mais globalement par le gouvernement et même le Président de la République. S'en est suivie la volonté de missionner une équipe pour faire un retour d'expérience sur la crise sanitaire à Laval et en Mayenne. Nous avons donc reçu l'IGA (Inspection générale de l'administration) et l'IGAS (Inspection générale des affaires sociales), deux corps d'inspection, pour inspirer, me semble-t-il, la nouvelle politique de réponse de cette crise au territoire.*

*Concernant les impacts financiers, je vous avais aussi promis de faire la transparence sur ce que cette crise impacte au niveau budgétaire. Pour 2020, nous sommes sur un impact de 1 024 000 €. Sur 2021, c'est 145 000 €. La facture risque de s'accroître dans les mois à venir. Voilà sur la Covid.*

*Nous profitons également de l'actualité pour rappeler que nous sommes en pleine semaine des mobilités et du développement durable, et rappeler le projet politique pour lequel nous avons été élus. C'est un projet social écologique d'adaptation de notre ville aux transitions qui sont devant nous, cette transition environnementale et sociale qui est attendue. Je veux rappeler la volonté que nous avons de faire cohabiter tous les modes de transport et d'offrir des choix de transport à tous les Lavallois. Ces mobilités sont un impératif d'offrir ces différentes possibilités pour des déplacements toujours plus décarbonés. Notre engagement est fort en la matière. À titre personnel, j'ai été élu, au niveau de l'agglomération, au sein du groupement des autorités responsables de transport, et je souhaite candidater pour être vice-président de cet organisme, à la fois pour tirer les leçons d'autres villes qui auraient mis en place des modes de déplacement décarbonés, pour s'inspirer, parce qu'il y a un défi qui est devant nous, à Laval. Puis cette volonté est inscrite dans notre politique aussi par l'incarnation et la compétence qui a été remise à un adjoint dédié aux mobilités, Geoffrey Begon, à qui je donne la parole pour dire quelques mots sur ce que nous envisageons concernant les mobilités.*

**Geoffrey Begon :** *Merci, Monsieur le Maire. Bonsoir à tous. Un petit mot rapide sur les enjeux : la stratégie nationale bas carbone exige que la France divise par six ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. Ces émissions de gaz à effet de serre sont à 30 % dues au transport.*

*Autant dire que nous avons beaucoup à faire en la matière. Il y a deux leviers pour faire baisser ces émissions : d'une part, l'innovation technologique, et d'autre part, ce qui nous intéresse davantage, parce que cela nous concerne davantage du point de vue de nos compétences, l'évolution des usages, et notamment à la promotion des mobilités actives. Nous avons donc un gros retard à rattraper en la matière. Dès maintenant, nous travaillons au recrutement d'un chargé de mission qui serait mutualisé entre la ville et l'agglomération aux mobilités. Le but étant clair, de transformer le plan de circulation dans Laval pour décentrer la voiture. Aujourd'hui, la voiture occupe le centre de notre cœur de ville. Ce sont les places de stationnement sur la place du 11 novembre. Demain, cette place sera dévolue aux cyclistes, aux piétons. Les bus épouseront les contours de la place et les automobilistes auront un petit effort à faire pour venir dans le centre. Le principe est clair aussi : c'est la concertation, d'une part, avec l'agglomération. C'est indispensable au niveau des TUL, au niveau du schéma directeur des aménagements cyclables, avec les Lavallois, avec nos concitoyens, pour l'acceptabilité, pour travailler ensemble au changement de nos comportements. Dans les mobilités actives, nous avons d'abord la marche. J'essaie de pointer le fait que le piéton est souvent le grand oublié de nos politiques de mobilité. En tout cas, c'est le cas à Laval. Nous allons donc mettre en place un plan piétons qui sera destiné, d'une part, à favoriser la marche, pour des raisons de développement durable déjà évoquées, pour des raisons de lutte contre la sédentarité, et des raisons sanitaires donc. Le deuxième point, c'est le confort et la sécurité des habitants. Le troisième point, auquel je tiens tout particulièrement, est le fait de faire revenir dans l'espace public des personnes vulnérables, des personnes en situation de handicap, des personnes âgées qui aujourd'hui peuvent être en difficulté pour s'y déplacer, parce qu'il n'y a pas assez de bancs, parce que tous les trottoirs ne sont pas de bonnes qualités, etc. Il y a par exemple des personnes qui seraient déficientes visuelles et qui n'ont pas les dispositifs pour se déplacer comme il faut. Le quatrième but de ce plan piétons sera de créer des parcours qui mettent en valeur notre ville, le centre, mais aussi les quartiers. À ce jour, nous n'avons pas de signalétique pour savoir quel chemin d'agrément nous pouvons parcourir ou même pour savoir quelle destination utile nous pouvons avoir, ni en combien de temps. La première brique pour ce plan piétons sera la création d'un conseil des piétons, qui sera constitué d'associations représentatives de personnes en situation de vulnérabilité dans l'espace public, comme les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les jeunes parents qui sont en difficulté avec la poussette, etc. Puis il y aura des associations qui se préoccupent du cadre de vie, environnement et patrimoine d'autre part. Ce conseil des piétons sera créé dès cet automne, avec pour mission d'abord de faire un diagnostic quartier par quartier sur ce qui peut manquer en termes de bancs, de passages piétons, etc. Je n'y reviens pas. Ce sera toujours en articulation avec les habitants de ces quartiers. Le second but sera de prioriser les travaux parmi tout ce que nous aurons pu cartographier comme manquements. Le troisième point sera d'émettre des recommandations pour la création des nouveaux quartiers ou des zones réaménagées. L'autre mobilité active est essentiellement le vélo. Nous sommes à un moment où toutes les volontés politiques concordent. Que ce soit l'État, la région, le département ou l'agglomération, nous sommes dans une phase où tout le monde se dit que le vélo a vraiment sa place. Notre ville doit absolument être moteur. Le premier point sera de continuer à étendre et à renforcer la zone 30 du centre-ville, où les voies sont partagées entre voitures et vélos pour une circulation apaisée. Dans cette zone, nous continuerons à mettre des dispositifs qui servent à améliorer le confort du cycliste (les tourne à droite, les doubles sens cyclables, etc.). Le deuxième point, c'est l'expérimentation qui a été mise en place un peu avant les précédentes élections par l'ancienne municipalité. Il nous revient maintenant d'en tirer un bilan.*

*C'est un peu compliqué, puisqu'il y a eu un certain sentiment de rejet de la population parce qu'il n'y avait pas eu trop de communication préalable, parce qu'il n'y avait pas de mesure des flux qui avait été mise en place et parce que cela ne correspond pas vraiment à des trajectoires identifiées, puisqu'on va d'un carrefour à un autre carrefour. Ce n'est donc pas sûr que cela donne très envie à de nouveaux usages du vélo. Nous avons donc mis en place un système de mesure des flux de cyclistes sur ces portions. À partir de cette semaine, nous allons commencer une campagne pour recueillir les avis des habitants directement, des commerçants, des écoles, en les incitant à écrire ou à téléphoner à Laval Direct Proximité (LDP). Après tout cela, forts de ces éléments, nous passerons à une phase de consultation pour voir ce que nous conservons ou non, ce que nous aménageons dans ces expérimentations. À l'avenir, nous remettrons des [inaudible] en place. C'est une méthode qui par ailleurs est très intéressante, mais de manière très méthodique, avec information préalable, mesure des flux en amont et en aval, de la concertation. Sur les trajets stratégiques comme de la gare au centre-ville, de la gare au quartier Ferrié, d'un lieu de départ un lieu d'arrivée, nous ferons une matérialisation de ces trajets avec des panneaux, des flyers qui permettent à chacun de les avoir en tête, de comprendre ces nouvelles trajectoires possibles sécurisées pour le vélo. Nous ferons des parkings à vélo à chacun des deux points, d'arrivée et de départ. Tout cela nous aidera à mettre en place notre prochain plan de circulation.*

*Le dernier point : pour susciter l'envie de se déplacer dans des mobilités actives, il faut créer des événements qui suscitent l'adhésion de la population. Nous l'avons promis pendant la campagne : nous ferons un week-end sans voiture chaque trimestre. Nous allons mettre cela en place progressivement. Nous ne le promettons pas avant Noël. Mais ce sera très prochainement, en tout cas en 2021. Et ce sera toujours dans cette démarche de concertation avec les commerçants, avec l'agglomération puisqu'il faut penser cela avec les transports urbains lavallois, et avec les acteurs du monde du vélo comme les associations, les réparateurs et les marchands, que nous avons évidemment commencé à rencontrer.*

**M. le Maire :** *Oui ? Xavier Dubourg.*

**Xavier Dubourg :** *Je pense que l'on peut s'exprimer ? Juste un point de méthode, parce que si à chaque conseil municipal, nous devons avoir un temps de discussion, ce à quoi je suis tout à fait personnellement favorable, ce serait très bien que nous soyons au courant des thématiques qui vont être abordées. Puisqu'elles ne sont pas dans l'ordre du jour. Si nous avons su que les orientations générales sur le plan vélo étaient données ce soir, ou sur les mobilités, il eût été bien que ce soit à l'ordre du jour pour que chacun puisse débattre sereinement. Je pense que c'est l'objectif du conseil municipal.*

*Juste quelques remarques à chaud et sans préparation, vous nous en excuserez, sur les commentaires de Monsieur Begon sur le plan vélo, notamment sur les expérimentations qui ont été mises en place dans une période compliquée, chacun le sait : vous indiquez qu'il n'y aurait pas eu suffisamment de réflexion en amont sur les itinéraires. Je veux juste rappeler que les itinéraires étaient prévus, que les travaux ont été arrêtés au lendemain du 28 juin. C'est votre choix. Effectivement, la totalité des itinéraires prévus dans cette expérimentation n'a pas été mise en place. Mais il y avait des itinéraires prévus, Est-Ouest, pour aller de la gare au centre-ville, traverser la ville vers Saint-Berthevin, et Nord-Sud, le long de la Mayenne, avec notamment la création, par exemple, d'un itinéraire cyclable sur l'allée du vieux Saint-Louis, qui n'a pas été mis en œuvre. Mais là encore, c'est votre choix. Il le sera peut-être à l'issue de la réflexion.*

*Vous évoquez les parkings vélo. Je voulais juste vous rappeler qu'ils sont commandés, en lien avec l'agglomération. Ce sont des parkings sécurisés qui doivent être installés à la gare, à Ferrié et en centre-ville. Effectivement donc, vous allez les installer, mais sachez qu'ils sont déjà commandés.*

*Quant aux études techniques, les choix d'expérimentation qui ont été faits ont aussi été faits avec des préconisations techniques. Je pense que les préconisations techniques ne devraient pas changer, sauf si vous envisagez de remplacer les services et un certain nombre d'agents qui travaillent dans les services. Puisque c'est avec eux que nous avons discuté de ces choix techniques. Merci.*

**M. le Maire :** *Il y a effectivement un changement de l'équipe municipale, un changement du maire et donc un changement de méthode. Sur le conseil municipal, il me semble que la première partie, qui est dédiée au maire, de faire des points d'information, d'actualité et de mettre en avant des thématiques est essentielle. C'est une manière de m'adresser solennellement aux Lavallois et Lavalloises pour exprimer la politique pour laquelle nous avons été élus, et mettre en avant un projet social écologique. Il va donc falloir s'y habituer, puisque cela va être ainsi pendant les six prochaines années, avec cette volonté aussi, et vous allez le voir ce soir puisque nous innovons sur la forme, de rendre le conseil municipal toujours plus didactique, de rendre des comptes à la population, aux Lavallois et Lavalloises, et de faire intervenir des experts qui pourront présenter. Nous avons donc Jean-Marc Besnier qui est ici présent et dont la volonté est aussi de présenter à deux voix le rapport d'activité de LMA. Voilà sur la forme.*

*Bien sûr, heureusement, il y a une certaine continuité sur les mobilités. L'idée est d'accentuer, d'aller plus loin. Ce que Geoffrey Begon a souligné, c'est le moment. Je rappelle que les dispositifs rue Sainte-Anne, c'était six jours avant le second tour des élections municipales. Ce que nous souhaitons en tout cas, c'est maintenant de tirer les leçons de cette expérimentation avant d'entreprendre une phase de concertation, et pas quelque chose de très éphémère sur deux endroits simplement. C'est l'ambition que nous souhaitons apporter aux Lavallois. Nous continuons. Nous répétons que nos promesses de campagne deviennent des engagements et donc des réalisations sur les six prochaines années.*

*Je passe au dernier point d'actualité, et là, je prends, vous m'excuserez, cette casquette de président de Laval agglomération. Puisqu'en tant que président, je me déplace actuellement dans tous les conseils municipaux. Je suis donc bien obligé de faire cet exercice également au conseil municipal de Laval, pour vous parler du projet de territoire auquel je souhaite associer tout le conseil municipal. L'agglomération, vous n'êtes pas sans savoir que c'est un bon moyen de mettre en commun des ressources financières et humaines pour mener des projets qui seraient bien plus grands que ce que nous pourrions faire à l'échelle de notre seule commune. C'est vraiment dans une logique de rassemblement que je souhaite présider cette agglomération. J'avais rappelé, au moment de mon élection en tant que président, les quatre défis majeurs qui sont devant nous pour les six prochaines années. Je vais aller vite, mais le premier défi est celui de la relance économique, celui de la transition économique, pour inviter nos forces vives économiques à s'adapter et profiter de cette relance pour s'adapter aux nouvelles contraintes environnementales, numériques, cette transition et ses révolutions en cours. Le deuxième défi est celui du climat. Il est plus qu'urgent d'agir. Je crois qu'on ne peut plus attendre. Notre agglomération doit donc prendre pleinement sa part. Cela passe notamment par les mobilités rappelées par Geoffrey Begon. Le troisième défi est celui d'un développement équilibré des communes. Là aussi, qu'on soit première couronne, deuxième couronne ou ville centre, c'est important que chacun se sente écouté, respecté et puisse porter des projets avec une parole libre au sein de notre agglomération. Le quatrième défi est celui de la démocratisation de notre agglomération.*

*C'est de faire rentrer dans le cœur de tous les élus communautaires et aussi de tous les élus municipaux d'abord l'intérêt communautaire, qui est un intérêt supérieur à l'intérêt communal. On peut mener des projets bien plus grands à plusieurs que seul. J'aime bien prendre la comparaison de l'Union européenne, qui a réussi à fédérer des états. Nous avons vu que cette crise sanitaire a permis, ces derniers mois, de mutualiser de la dette entre des pays que beaucoup de choses opposaient, pour la dette Covid. Ce que je souhaite, c'est que nous démocratisions vraiment notre agglomération et que chacun se sente impliqué. Cela passe d'abord par les élus, puisque seul, en tant que président, je ne pourrai pas porter l'agglomération. C'est bien sûr avec tous les élus communautaires, mais aussi tous les élus municipaux que nous porterons ensemble un projet pour notre territoire, dans une logique vraiment de rassemblement. Pour cela, pour répondre à ces quatre défis, je vous propose une méthode, une feuille de route à définir ensemble. L'idée est que jusqu'à Noël, aux vacances de fin d'année, nous puissions avoir une feuille de route claire autour de grands projets. Pour moi, l'agglomération se structure autour de grands projets palpables et concrets. C'est comme cela que nous pourrons faire avancer notre territoire. Le premier temps est celui d'un séminaire. Tous les conseillers communautaires ont été invités à un séminaire le 25 septembre après-midi, d'abord pour se remettre à niveau, redécouvrir ce qu'est Laval agglomération, à quoi cela sert, ses prérogatives. C'est un moment de formation, de convivialité puisqu'il faut apprendre à se connaître. Sur notre agglomération, c'est 21 nouveaux maires sur 34. Il y a donc aussi besoin de créer du lien. Puis il faut commencer à élaborer des idées et des propositions pour notre projet, pour notre feuille de route de territoire. Le deuxième temps, et c'est là où le conseil municipal intervient, est celui de la consultation. Ce que je souhaite, c'est que nous puissions répondre à deux grandes questions. La première question, c'est « selon vous, pour notre agglomération, quels sont les trois grands projets de court terme à mener ensemble ? » Le court terme, c'est sur le mandat, sur les six ans. La deuxième question, c'est « pour vous, quels sont les trois projets prioritaires de long terme pour notre agglomération à horizon 20 ans ? » C'est important de pouvoir se projeter. Je vais faire cette consultation auprès de tous les élus de notre agglomération, mais aussi des forces vives économiques, avec les mêmes questions. Ce que je vous propose, pour Laval, c'est que Didier Pillon, si vous en êtes d'accord, réponde à cette question. Nous allons vous envoyer formellement, si vous ne l'avez pas déjà reçu, le courrier avec les deux grandes questions et un canevas de réponse. Nous ferons la même chose niveau de la majorité. J'animerai donc un débat entre nous pour pouvoir porter ces paroles, pour que chacun se sente à l'aise à écouter. Le troisième temps, et vous y êtes tous invités et associés, est au mois de décembre. Il s'agit de pouvoir mettre en place une conférence des territoires. Il s'agit de réunir, en espérant que les conditions sanitaires nous le permettent, tous les élus communautaires et municipaux pour un temps là aussi de convivialité, de formation. Surtout, c'est un moment important de reddition de comptes. Pour moi, le président et les vice-présidents de notre agglomération doivent rendre des comptes, d'un point de vue démocratique, à la fois aux élus communautaires, mais aussi aux élus municipaux, les lavallois et d'agglomération, pour les nommer ainsi, seront associés. Ce sera annuel, pour suivre l'évolution des projets que nous aurons définis ensemble. Le quatrième temps de la méthode pour la démocratie de l'agglomération est celui d'associer les citoyens au fur et à mesure des projets concrets, là où ils ont des marges de manœuvre. Ils pourront perfectionner et donner leur avis sur les projets. C'est très important pour que cet intérêt communautaire soit partagé. Il y a du travail, puisque je vous rappelle que notre agglomération s'est agrandie il y a 18 mois. Il y a encore besoin de rappeler l'importance de pouvoir s'unir pour faire avancer notre territoire. Ce qui n'est pas toujours acquis. Il y a vraiment ce défi devant nous avec cette feuille de route. Voilà ce que je vous propose.*

*Est-ce que cela suscite des questions, des observations ? Très bien, donc nous*



*allons vous faire parvenir ces éléments.*

**M. le Maire :** *Pour reprendre l'ordre du jour des questions du maire, j'en termine sur le point d'actualité. Sur les questions du maire, il y a une première délibération concernant la création d'un cabinet commun entre la ville de Laval et Laval agglomération. Effectivement, le maire de Laval étant également le président d'agglomération, ou le président d'agglomération étant également le maire de Laval, il semble plus cohérent, du point de vue de l'efficacité, de mutualiser les moyens pour avoir une transversalité des dossiers, une vision à 360°, et une équipe qui, là aussi, permette de toujours mieux servir notre politique publique, celle que nous allons mettre en œuvre ensemble. Accessoirement, c'est une manière de se conformer aux recommandations de la Chambre régionale des comptes, qui demandait à ce qu'il y ait une séparation claire entre la vie de cabinet et celle relevant plutôt de la direction générale des services.*

## CRÉATION D'UN CABINET COMMUN ENTRE LA VILLE DE LAVAL ET LAVAL AGGLOMÉRATION

Rapporteur : le maire

### I - Présentation de la décision

Par délibération du 17 juillet 2020, le conseil municipal a créé trois emplois de collaborateur de cabinet.

En ce début de mandat, le maire de Laval, également président de Laval Agglomération, souhaite disposer d'un cabinet unique pour l'accompagner sur ses deux mandats.

Dans un tel cas, le nombre maximum des collaborateurs de ce cabinet commun est en principe celui de l'EPCI ou de la commune porteur de cette entité.

Sur le précédent mandat, le cabinet du président de Laval Agglomération était composé de 2 collaborateurs sur les 5 postes possibles (seuil maximal en fonction du seuil de population d'une agglomération de 500 à 1 000 agents).

Il est proposé aujourd'hui de créer un cabinet commun entre la ville de Laval et Laval Agglomération avec cinq postes de collaborateurs, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020.

Laval Agglomération sera la structure porteuse du cabinet.

La ville de Laval remboursera à Laval Agglomération 3/5<sup>e</sup> de l'ensemble des frais de ce cabinet.

La convention jointe en annexe retrace ces principes.

La délibération n° VII du conseil municipal du 17 juillet 2020 relative à la création d'emplois de collaborateurs de cabinet sera abrogée à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020.

Il vous est proposé d'approuver la création d'un cabinet commun entre la ville de Laval et Laval Agglomération et la convention en découlant, d'abroger la délibération n° VII du conseil municipal du 17 juillet 2020 et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

**M. le Maire :** *Voilà, je sou mets au vote cette première délibération. Y a-t-il des questions ?*

**Didier Pillon :** *Oui, Monsieur le Maire, juste une intervention préliminaire pour expliquer que ce soir, il y a un certain nombre de rapports sur lesquels nous sommes forcément d'accord, puisqu'ils ont été initiés par l'ancienne municipalité.*

*Il y a également des rapports d'activité sur un certain nombre d'institutions qui existaient aussi lors de notre présence à la mairie. Je voulais donc simplement le dire en discours préliminaire, car nous n'allons pas expliquer à chaque fois nos votes. Nous allons en voter, à mon avis, un certain nombre. J'estime pour ma part qu'une explication de vote doit plutôt se faire lorsqu'on n'est pas d'accord avec ce qui s'explique. Aussi, sur le premier rapport, il correspond à ce que nous voulions puisque de toute façon, en effet, c'était une préconisation de la Chambre régionale des comptes. Sur la totalité des rapports, quand nous serons d'accord, nous n'interviendrons pas.*

*Je voudrais simplement reprendre un peu ce qui s'est dit au début. Je pense en effet qu'un conseil municipal peut être un lieu d'explication, un lieu de formation des élus en temps réel. Pour autant, il serait quand même intéressant que nous ayons juste l'évocation des points que vous souhaitez aborder dans le cadre des questions du maire. Cela nous permettrait quand même, parce que je suppose que de temps en temps, ce ne sera pas toujours très agréable pour l'ancienne majorité, que nous puissions au moins nous défendre, ne serait-ce que sur ce que nous venons d'entendre, sur le plan vélo. Il ne s'agit pas d'avoir les rapports à l'avance. Il serait intéressant, pour que nous ayons un vrai débat et peut-être aussi des explications de texte sur les raisons de telle ou telle décision, que nous sachions un peu à l'avance les points que vous souhaiteriez aborder, qui ne sont pas des rapports formels du conseil municipal.*

*Après, je considère qu'en effet, nous ne devons expliquer nos votes que quand nous ne sommes pas d'accord. Ce soir, je pense donc que nous n'en aurons pas beaucoup l'occasion. Encore que s'il y avait quelques réflexions désobligeantes, vous pensez bien que nous réagirions. Voilà Monsieur le maire?*

**M. le Maire :** *N'ayez crainte de ma considération pour votre fonction d'élu. Je prends note de cette volonté. Je voyais ce point d'information du maire plutôt comme un moment d'information que comme un moment de joutes verbales. Mais cela tombe bien, nous avons un règlement intérieur à mettre à jour. Je vous recevrai bien volontiers pour faire quelques évolutions du règlement intérieur, pour pouvoir mettre à jour justement cette volonté de rendre nos conseils toujours plus démocratiques, transparents et agréables à suivre pour nos concitoyens.*

*Je vais soumettre au vote cette première délibération. D'abord, je vais vous faire voter : souhaitez-vous recourir à un bulletin secret ? Qui est contre ? Qui s'abstient ? Nous allons donc faire cela à main levée ... autant pour moi, vous êtes bien d'accord que vous ne voulez pas de bulletins secret ? Je vais donc faire procéder au vote de création d'un cabinet commun entre la ville et l'agglomération. La délibération est donc adoptée.*

N° S500 - I -

CRÉATION D'UN CABINET COMMUN ENTRE LA VILLE DE LAVAL ET LAVAL AGGLOMÉRATION

Rapporteur : le maire

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L5211-1,

Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires,

Vu la loi modifiée n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, notamment son article 110,

Vu le décret modifié n° 87-1004 du 16 décembre 1987 relatif aux collaborateurs de cabinet des autorités territoriales,

Vu le décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale,

Considérant que les collaborateurs du cabinet ont des missions de conseils à l'élu, d'élaboration et de préparation des décisions, de représentant de l'élu et de liaison avec les services, les organes politiques et les interlocuteurs extérieurs,

Que le maire de Laval, également président de Laval Agglomération, souhaite disposer un cabinet unique pour l'accompagner,

### DÉLIBÈRE

#### Article 1er

Il est créé un cabinet commun entre la ville de Laval et Laval Agglomération à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020.

#### Article 2

La convention jointe en annexe, retraçant les modalités de fonctionnement et financières de ce cabinet unique est approuvée.

#### Article 3

La délibération n° VII du conseil municipal du 17 juillet 2020 créant trois emplois de cabinet du maire est abrogée au 1<sup>er</sup> octobre 2020.

#### Article 3

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

#### Article 4

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

La délibération est adoptée à l'unanimité.

**Convention relative à la création d'un Cabinet commun  
du maire de Laval / président de Laval Agglomération**

Entre

Laval Agglomération représentée par son président, dûment habilité par délibération du .....

d'une part,

Et

La ville de Laval représentée par son maire, dûment habilité par délibération du .....

d'autre part

Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée, portant droits et obligations des fonctionnaires,  
Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,  
Vu le décret n° 87-1004 du 16 décembre 1987 relatif aux collaborateurs de cabinet des autorités territoriales,  
Vu le décret n° 88-145 du 15 février 1988 du 15 février 1988 modifié relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale,

**Article 1 : objet de la convention**

Le maire de Laval, également président de Laval Agglomération, souhaite disposer d'un cabinet unique pour l'assister sur ses deux mandats.  
La présente convention précise les modalités de mise en œuvre de ce cabinet unique.  
Celui-ci est rattaché à Laval Agglomération.

**Article 2 : moyens humains**

Le cabinet commun est composé de 5 collaborateurs :

- 1 directeur de cabinet,
- 1 chef de cabinet,
- 1 conseiller politique et communication,
- 2 conseillers techniques.

Le statut de ces 5 personnes est celui de collaborateur de cabinet, régi par les textes cités dans les visas.

Leur employeur est Laval Agglomération.

Ces collaborateurs de cabinet sont placés sous l'autorité hiérarchique du président de Laval Agglomération. En revanche, en fonction des missions réalisées, ils sont placés sous l'autorité fonctionnelle du président de Laval Agglomération ou du maire de la ville de Laval.

Le cabinet commun sera installé dans les locaux de l'Hôtel de Ville.

**Article 3 : modalités financières**

La ville de Laval remboursera, sur facture annuelle, 3/5<sup>e</sup> des frais de personnel, de fonctionnement et d'investissement du cabinet commun.

Ces frais réels intégreront un forfait de mise à disposition des lieux au cabinet commun à hauteur de 16 € / m<sup>2</sup> de (12 € / m<sup>2</sup> de bureau occupé + 4 € / m<sup>2</sup> de charges, notamment de chauffage et d'électricité).

La 1<sup>ère</sup> facture sera établie en 2020 à hauteur de 60 000 €.

La facture des années suivantes intégrera :

- une régularisation par rapport au réalisé sur l'année n-1 comprenant la mise à disposition des lieux,
- un appel forfaitaire annuel de 250 000 €.

**Article 4 : durée et effet de la présente convention**

La présente convention est conclue pour la durée du mandat du maire / président et prend effet au 1<sup>er</sup> octobre 2020.

**Article 5 : juridiction compétente en cas de litige**

Tous les litiges concernant l'application de la présente convention relèvent de la seule compétence du tribunal administratif de Nantes, dans le respect des délais de recours.

Fait à Laval, le....., en 2 exemplaires.

Le Maire de Laval,

Le Président de Laval Agglomération,

**M. le Maire :** *Jusqu'au prochain conseil, nous avons encore quelques ajustements sur la gouvernance, les commissions à adapter. Concernant la désignation de représentants du conseil municipal au sein du comité de gestion de l'Avant-scène, nous faisons une modification.*

## DÉSIGNATION DE REPRÉSENTANTS DU CONSEIL MUNICIPAL AU SEIN DU COMITÉ DE GESTION DE L'AVANT-SCÈNE - MODIFICATIF

Rapporteur : Le maire

### I - Présentation de la décision

En application de l'article L2121-33 du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal doit procéder à la désignation de ses membres pour siéger au sein d'organismes extérieurs.

Ainsi, lors du conseil municipal en date du 17 juillet 2020, la ville de Laval a procédé à la désignation des représentants du conseil municipal dans les organismes extérieurs.

Concernant le comité de gestion de l'Avant-Scène, il convient d'effectuer une modification de ses représentants.

## CULTURES ET RAYONNEMENT DE LA VILLE

### COMITÉ DE GESTION DE L'AVANT-SCÈNE

Sont désignés pour représenter la ville de Laval au sein du comité de gestion de l'Avant-Scène :

#### Titulaires

- Bruno Flécharde en remplacement de Béatrice Ferron
- Marie Boisgontier

#### Suppléants

- Noémie Coquereau
- Solange Bruneau

Le maire ainsi que les membres désignés sont notamment chargés de signer les documents relatifs à la mise à disposition de la salle l'Avant-Scène.

**M. le Maire :** *Souhaitez-vous recourir au bulletin secret ? Qui dit non ? Qui s'abstient ? Nous allons procéder à main levée. Pour cette délibération, c'est donc adopté. Merci.*

N° S500 - QM - II

## DÉSIGNATION DE REPRÉSENTANTS DU CONSEIL MUNICIPAL AU SEIN DU COMITÉ DE GESTION DE L'AVANT-SCÈNE - MODIFICATIF

Rapporteur : Le maire

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Le conseil municipal de la Ville de Laval,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-33,

Vu la décision unanime du conseil municipal de ne pas recourir au scrutin secret,

Vu la délibération S499-V en date du 17 juillet 2020 relative à la désignation des représentants du conseil municipal dans les organismes extérieurs,

Considérant qu'il convient de modifier la désignation des représentants du conseil municipal au sein du comité de gestion de l'Avant-Scène,

## DÉLIBÈRE

Article 1er

Le conseil municipal procède à la désignation de ses représentants au sein des organismes extérieurs suivants :

### CULTURES ET RAYONNEMENT DE LA VILLE

#### COMITÉ DE GESTION DE L'AVANT-SCÈNE

Sont désignés pour représenter la ville de Laval au sein du comité de gestion de l'Avant-Scène :

<u>Titulaires</u>	<u>Suppléants</u>
- Bruno Flécharde en remplacement de Béatrice Ferron	- Noémie Coquereau
- Marie Boisgontier	- Solange Bruneau

Le maire ainsi que les membres désignés sont notamment chargés de signer les documents relatifs à la mise à disposition de la salle l'Avant-Scène.

Article 2

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

La délibération est adoptée à l'unanimité.

**M. le Maire :** *Concernant la commission permanente, transition urbaine, écologique et commerciale, nous souhaitons intégrer Monsieur Antoine Caplan à cette commission.*

#### MODIFICATION DE LA COMPOSITION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL MUNICIPAL "TRANSITION URBAINE ÉCOLOGIQUE ET COMMERCIALE"

Rapporteur : Le maire

Par délibération en date du 17 juillet 2020, le conseil municipal a constitué l'ensemble de ses commissions permanentes.

Il a notamment été prévu de désigner 14 membres à la commission transition urbaine écologique et commerciale.

Il convient de passer ce nombre à 15 afin d'intégrer Monsieur Antoine Caplan, adjoint au maire en charge des finances, du patrimoine foncier et immobilier et des budgets participatifs.

Aussi, vous est-il proposé d'approuver cette modification et de désigner Monsieur Antoine Caplan, en tant que nouveau membre de la commission transition urbaine écologique et commerciale.

**M. le Maire :** *Quelqu'un souhaite-t-il recourir au bulletin secret concernant cette délibération ? Nous allons donc procéder à main levée. Concernant cette délibération, Cette délibération est adoptée. Je vous remercie.*

N° S500 - QM - III

## MODIFICATION DE LA COMPOSITION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL MUNICIPAL "TRANSITION URBAINE ÉCOLOGIQUE ET COMMERCIALE"

Rapporteur : Le maire

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-22,

Vu la décision unanime du conseil municipal de ne pas recourir au scrutin secret,

Vu la délibération en date du 17 juillet 2020 par laquelle le conseil municipal a constitué ses commissions permanentes,

Considérant que la commission transition urbaine, écologique et commerciale a en charge l'instruction des dossiers, notamment ceux relatifs à la politique foncière,

Que la politique foncière et notamment les actes de cession, d'acquisition ou de mise à disposition sont des domaines gérés par l'adjoint au maire en charge des finances, du patrimoine foncier et immobilier et des budgets participatifs,

Qu'il convient, par conséquent, de l'intégrer aux effectifs de la commission transition urbaine écologique et commerciale,

### DÉLIBÈRE

Article 1er

Les effectifs de la commission transition urbaine écologique et commerciale passent de 14 à 15 membres.

Article 2

Est désigné comme membre supplémentaire au sein de la commission transition urbaine écologique et commerciale :

- Antoine Caplan.

Article 3

La commission transition urbaine écologique et commerciale est donc composée du maire, président, et des membres du conseil municipal élus à la représentation proportionnelle au plus fort reste suivants :

- Bruno Bertier  
- Isabelle Eymon  
- Antoine Caplan  
- Caroline Garnier  
- Geoffrey Begon

- Béatrice Ferron  
- Geneviève Pham-Sigmann  
- Nadège Davoust  
- Ludivine Leduc  
- Xavier Dubourg



- Guillaume Agostino
- Patrice Morin
- Noémie Coquereau

- Samia Soultani
- Vincent d'Agostino

#### Article 4

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

La délibération est adoptée à l'unanimité.

**M. le Maire :** *Concernant la désignation des commissaires la commission communale des impôts directs, sont proposées au directeur départemental des finances publiques, en tant que commissaires titulaires de la commission communale des impôts directs les personnes suivantes : Antoine Caplan, Ludivine Leduc, Laurent Paviot, Camille Pétron, Béatrice Ferron, Geneviève Pham-Sigmann, Matthieu Gautier, Claire Ledauphin, Michel Carréric, Ingrid Walkowiak, Marie Donars, Florent Durrey, Didier Pillon, Marie-Cécile Clavreul, Gwendoline Galou, James Charbonnier. Concernant les commissaires suppléants de la commission communale des impôts directs, nous vous proposons les noms suivants : Sébastien Buron, Caroline Garnier, Geoffrey Begon, Kamel Oghi, Nadège Davoust, Déborah Bouliou, Thomas Deplace, Catherine Caillère, Serge Launay, Liliane Clément, Catherine Romagné, Cyril Boisseau, Chantal Grandière, Pierrick Guesné, Vincent d'Agostino et Xavier Dubourg.*

#### DÉSIGNATION DE COMMISSAIRES À LA COMMISSION COMMUNALE DES IMPÔTS DIRECTS

Rapporteur : Le maire

Chaque renouvellement de mandat entraîne la création d'une nouvelle commission communale des impôts directs.

La commission se compose du maire ou d'un adjoint délégué, président, et de huit commissaires.

Les commissaires doivent :

- être de nationalité française ou ressortissants d'un État membre de l'Union européenne,
- avoir au moins 18 ans,
- jouir de leurs droits civils,
- être inscrits sur l'un des rôles d'impôts directs locaux dans la commune,
- être familiarisés avec les circonstances locales et posséder des connaissances suffisantes pour l'exécution des travaux confiés à la commission.

À noter que la loi de finances pour 2020 a supprimé l'obligation de désigner un commissaire extérieur à la commune ou propriétaire de bois.

Les commissaires sont désignés par le directeur départemental des finances publiques sur une liste dressée par le conseil municipal. La liste doit proposer 16 commissaires titulaires et 16 commissaires suppléants.

La commission intervient en matière de fiscalité directe locale :

- elle participe à l'évaluation des propriétés bâties (classement des locaux dans les catégories),
- elle formule des avis sur des réclamations,
- elle peut dresser, avec l'administration fiscale, la liste des locaux de référence servant au classement des habitations,
- elle participe à l'élaboration des tarifs d'évaluation des propriétés non bâties.

Son rôle est consultatif.

II - Impact budgétaire et financier

Néant.

Il vous est proposé d'adopter la délibération suivante :

**M. le Maire :** *Y a-t-il des questions avant de procéder au vote ? Je vais donc procéder au vote.  
La délibération est adoptée.*

N° S500 - QM - IV

DÉSIGNATION DE COMMISSAIRES À LA COMMISSION COMMUNALE DES IMPÔTS DIRECTS

Rapporteur : Le maire

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu l'article 1650 du code général des impôts,

Considérant qu'il revient au conseil municipal de proposer au directeur départemental des finances publiques une liste de 16 commissaires titulaires et une liste de 16 commissaires suppléants afin de constituer la commission communale des impôts directs,

#### DÉLIBÈRE

Article 1er

Sont proposés au directeur départemental des finances publiques en tant que commissaires titulaires de la commission communale des impôts directs :

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| - Antoine Caplan         | - Michel Carréric       |
| - Ludivine Leduc         | - Ingrid Walkowiak      |
| - Laurent Paviot         | - Marie Donars          |
| - Camille Pétron         | - Florent Durrey        |
| - Béatrice Ferron        | - Didier Pillon         |
| - Geneviève Pham-Sigmann | - Marie-Cécile Clavreul |
| - Matthieu Gautier       | - Gwendoline Galou      |
| - Claire Ledauphin       | - James Charbonnier     |

Article 2

Sont proposés au directeur départemental des finances publiques en tant que commissaires suppléant de la commission communale des impôts directs :

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| - Sébastien Buron    | - Serge Launay       |
| - Caroline Garnier   | - Liliane Clément    |
| - Geoffrey Begon     | - Catherine Romagné  |
| - Kamel Ogbi         | - Cyrille Boisseau   |
| - Nadège Davoust     | - Chantal Grandière  |
| - Déborah Bouliou    | - Pierrick Guesné    |
| - Thomas Deplace     | - Vincent d'Agostino |
| - Catherine Caillère | - Xavier Dubourg     |

Article 3

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

Article 4

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

La délibération est adoptée à l'unanimité.

**TRANSITION URBAINE ÉCOLOGIQUE  
ET COMMERCIALE**

**M. le Maire :** *Pour libérer Jean-Marc Besnier, je propose que vous puissiez nous présenter les rapports d'activité, pour que nous puissions ensuite délibérer. Je vous laisse la parole.*

**Jean-Marc Besnier :** *Bonsoir à tous. Merci, Monsieur le Maire, de me donner l'occasion de présenter Laval Mayenne Aménagements et plus particulièrement deux opérations portées par LMA, à savoir la ZAC Laval grande vitesse et la ZAC du quartier Ferrié. Dans un premier temps, je vous propose de présenter très brièvement ce qu'est Laval Mayenne Aménagements, pour vous dire déjà que c'est un groupement de deux sociétés complètement distinctes, avec d'une part une société d'économie mixte qui s'appelle la SEM Laval Mayenne Aménagements, et d'autre part la société publique locale Laval Mayenne Aménagements. Toutes les deux sont des sociétés anonymes de droit privé, et donc soumises au code du commerce, mais avec une particularité : pour la SEM, le capital est détenu majoritairement par les collectivités, pour la SPL, il est entièrement détenu par les collectivités locales. De ce fait, par cet actionariat un peu particulier, et les valeurs d'intérêt général et de service public sont bien entendu portées par le groupe LMA.*

*Dans un premier temps, je vous propose de présenter la SEM Laval Mayenne Aménagements, qui a un actionariat détenu à 80 % par les collectivités, au premier rang desquelles Laval agglomération, la ville de Laval, le département. Depuis maintenant deux ans, d'autres actionnaires publics ont rejoint le groupement, à savoir la région et cinq communautés de communes du département de la Mayenne. Les 20 % du capital restant sont détenus par la Caisse des Dépôts, le Crédit Mutuel, la Caisse d'Épargne et le Crédit Agricole. Nous sommes donc dans ce qu'on appelle l'économie mixte. La présidence de cette société est assurée par la ville de Laval.*

*Parmi les grands domaines d'intervention de cette société au service des collectivités, son premier métier est d'être l'outil de portage immobilier pour le compte des collectivités et des entreprises de la Mayenne. C'est le métier principal de cette société, même si d'autres métiers sont complémentaires comme la promotion immobilière et bien entendu la gestion locative, puisque LMA est propriétaire d'à peu près 30 bâtiments sur l'ensemble du département et doit assumer les tâches de gestion administrative, technique pour l'ensemble de ses locataires. Il y a un quatrième métier, qui a tendance à se développer, celui de la prestation de services au profit des collectivités, en étant assistant à maîtrise d'ouvrage dans les domaines de la construction et de l'immobilier, mais aussi de l'aménagement.*

*Concernant les typologies d'opération, comme je le disais, la SEM LMA est propriétaire d'à peu près 30 bâtiments sur le département de la Mayenne, avec un patrimoine relativement varié, des industries. Je pourrais noter par exemple l'ensemble immobilier loué à Mann+Hummel ou un ensemble chez Gruau, pour les plus représentatives. Il y a aussi des bâtiments tertiaires, comme l'hôtel d'entreprises la Licorne à côté du stade Le Bassier, les centres d'appels Coriolis et Téléperformances.*

*Depuis quelques années, il y a une diversification vers les domaines de la santé, puisque la SEM porte des maisons de santé pour le compte des collectivités, à Mayenne et à Laval, mais aussi un EHPAD à Laval, quelques services publics, puisque la SEM est également propriétaire de trois gendarmeries sur le département de la Mayenne, et des deux Pôle emploi de Laval. Enfin, nous avons des opérations sur des équipements. La SEM est propriétaire de gymnases, de parkings pour le compte de collectivités. Le dernier point, celui que j'évoquais tout à l'heure, est celui de l'aménagement puisque nous sommes assistants à maîtrise d'ouvrage pour le compte de la ville de Mayenne et de la ville d'Évron.*

*Nous avons plusieurs typologies de contrat. Nous les évoquerons tout à l'heure dans le cadre des rapports d'activité. Ce sont soit des opérations propres, soit des concessions d'aménagement ou de travaux, en lien avec les collectivités.*

*La seconde société est la société publique locale Laval Mayenne Aménagements, qui a été créée en 2013 à l'initiative des collectivités locales. Vous voyez la différence : le capital est détenu exclusivement par les collectivités : le département de la Mayenne, la ville de Laval et Laval agglomération détiennent chacun un tiers des actions. La présidence est assurée par Bruno Bertier. Cette société intervient exclusivement pour le compte de ses actionnaires. Il n'y a donc pas d'intervention possible auprès de clients privés. Elle intervient uniquement pour ses trois actionnaires publics dans les domaines de l'aménagement. J'en dirai un mot tout à l'heure avec les opérations de la gare et Ferrié. Elle intervient également un peu en construction, puisque c'est la SPL LMA qui assure pour le compte de Laval Agglomération la réalisation du Laval Virtual Center à Changé.*

*LMA, c'est un regroupement de huit collaborateurs aux compétences multiples, en termes d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de construction, au service des collectivités. Vous voyez sur ce schéma deux sociétés, la SEM et la SPL, qui ont décidé de constituer un groupement d'intérêt économique qui concentre l'ensemble des fonctions supports pour ses deux membres. Au total, il y a donc huit membres pour le groupe LMA.*

*Un mot sur les relations avec les actionnaires : c'est aussi un des objets de ma présence ce soir. La stratégie de ces deux entreprises est définie et structurée par le conseil d'administration, et indirectement par l'ensemble des actionnaires publics. Chaque année, vous devez vous prononcer sur l'activité de la SEM et de la SPL à travers le rapport de gestion, le rapport d'activité qui vous est présenté. J'ai parlé tout à l'heure des concessions d'aménagement et de travaux, qui sont des contrats un peu particuliers conclus entre la collectivité et la SEM ou la SPL.*

*De la même manière, chaque année, la SEM et la SPL doivent présenter un compte rendu au concédant, qui est à la fois un compte rendu technique de ce qui s'est passé dans l'année, et également un bilan financier de l'opération en cours. Pour la SEM, deux concessions ont été signées avec la ville : le parking Haute Chiffolière, qui vous sera présenté tout à l'heure, et la maison de santé Jules Ferry. S'agissant de la SPL, il y a deux opérations concessions que je vais vous présenter tout à l'heure : la ZAC Laval grande vitesse et la ZAC du quartier Ferrié.*

*Avant de rentrer dans le détail de la présentation des deux ZAC, un petit mot pour vous dire ce qu'est une ZAC. C'est une zone d'aménagement concerté. C'est une procédure d'aménagement qui est à l'initiative de la collectivité, qui a délibéré favorablement sur un périmètre, un programme global de construction à travers une programmation définie par la collectivité, un programme des équipements publics, qui définit un ensemble d'espaces publics, d'équipements prévus pour cette zone, et bien entendu un bilan d'opérations, puisque les recettes et les dépenses doivent être équilibrées. Pour Ferrié et la Zac LGV, c'est le choix d'une opération d'aménagement de cette nature qui a été décidé par la ville en 2013, qui a décidé également de confier la réalisation de ces deux opérations d'aménagement à la SPL.*

*S'agissant du quartier Ferrié, il y a deux grands prérequis qui sont dépendants de la nature même de ce site. D'abord, il s'agissait d'un site qui était déjà existant, l'ancienne caserne militaire. Il s'agissait donc de capitaliser sur l'existence.*

*Le site présentait l'avantage d'avoir déjà du patrimoine végétal, du patrimoine bâti, un certain nombre d'infrastructures, des réseaux, un réseau de chaleur, sur lesquels il fallait s'appuyer pour concevoir le projet. C'était le premier prérequis. Le second était d'ouvrir ce quartier, qui était enfermé derrière les murs, et de le réfléchir de manière globale, à l'échelle du grand quartier nord-ouest, c'est-à-dire de trouver des complémentarités et des connexions avec le quartier Hilard, le quartier Flandre Dunkerque, la Perdrière et Haute-Follis, qui concentrent un certain nombre d'équipements scolaires, de santé qui peuvent aussi profiter pour le quartier Ferrié. La particularité de ce quartier est que cette opération est labellisée écoquartier phase 1. La phase 2 est en cours de lancement. Ce qui nous donne aussi un certain nombre d'engagements en termes de performance, en termes de concertation et en termes d'approche durable de cette opération d'aménagement. L'image que vous avez, c'est ce qu'on appelle un plan guide, c'est-à-dire une photographie à un horizon de 10 ans, 15 ans, en fonction du rythme de commercialisation, qui peut évoluer bien entendu en fonction des opportunités, de l'évolution du contexte. En tout cas, cela donne à voir une possibilité de ce qui serait imaginé au regard de la programmation définie par la ville de Laval.*

*Quelques chiffres : la Zac Ferrié, c'est tout d'abord 30 ha sur les 50 ha que compose la zone Ferrié, l'ancienne caserne militaire. Sur ces 30 ha, 10 ha sont réservés aux espaces publics, dont près de 6 ha d'espaces plantés. Comme je le disais tout à l'heure, nous avons la chance d'avoir un patrimoine végétal très présent sur le site, qu'il s'agit bien entendu de compléter et de renforcer. En termes de programmation cette fois, elle est intimement liée à la planification et aux documents d'urbanisme. Elle est complètement en phase avec le schéma de cohérence, le plan local d'urbanisme intercommunal, le PLH, qui a défini à la fois une forme de densité, mais aussi un rythme de programme de construction annuel en termes de logement. Ce qui est prévu pour la Zac Ferrié, c'est environ 950 logements à terme, sur l'emprise. Ce qui représente à peu près 2700 habitants à terme, avec une variété dans l'offre permettant à la fois une mixité et un parcours résidentiel. Nous retrouverons des logements collectifs, des logements individuels, en accession sociale, en accession libre et du locatif social, avec une production de 25 % de logements sociaux pour cette zone. Le quartier Ferrié, vous le connaissez déjà, est déjà très fréquenté. Il y a un pôle administratif déjà présent, la médecine du travail, un EHPAD. Les usagers sont donc extrêmement présents sur ce site. Il s'agira donc dans un second temps de pouvoir offrir des commerces et des équipements de proximité à ses futurs habitants et aux usagers actuels.*

*C'est l'autre grande thématique de programmation : outre les logements, il y a la production d'un certain nombre d'équipements, de commerces, de services pour que ce quartier soit le plus mixte possible. Bien entendu, cette offre sera complétée par des programmes tertiaires, plutôt au nord des quartiers, en lien avec la réalisation de l'Espace Mayenne, pour compléter et diversifier l'offre.*

*Après ces quelques données chiffrées, je vais vous présenter quelques ingrédients qui ont permis la composition du quartier Ferrié. Le premier d'entre eux est la trame verte et bleue, puisqu'il s'agit de concevoir ce projet en s'appuyant sur la trame verte et bleue. C'est donc un ensemble de cheminements piétons prévus autour du patrimoine végétal, notamment le chemin de la Fuye, qui est déjà très présent et remarquable sur site, qui viendra se prolonger vers des connexions piétonnes et végétales vers les quartiers limitrophes, notamment vers la Mayenne, pour assurer cette transition végétale. Sachant qu'une autre donnée est que plus de 1000 arbres sont plantés et que plus de 40 000 lilas ont été plantés dernièrement. Le côté vert et arboré du quartier Ferrié est extrêmement important pour l'aménagement. Le deuxième point est la trame bleue, un certain nombre de cheminements et de ruissellement d'eau, qui permet à la fois d'irriguer le quartier, de tamponner pour éviter un afflux d'eau notamment sur la place du 11 novembre.*

*Cette trame verte et bleue nous sert de support à la production des différents espaces publics qui vont composer progressivement le quartier : les chemins, un jardin partagé, des noues plantées puisque la particularité de ce quartier est d'accueillir la majeure partie des eaux en surface et non pas en souterrain, dans des réseaux canalisés. Le deuxième ingrédient est la trame viaire, puisque ce quartier doit être le support de toutes les mobilités. Bien entendu, la présence de l'automobile est toujours là, mais elle sera régulée à travers la constitution de quelques poches de stationnement, qui offriront à terme une capacité de 1 300 places pour irriguer l'ensemble du quartier. Le stationnement servira également de support à des systèmes d'autopartage ou de bornes de recharge, implantés en périphérie de quartier ou à l'intérieur des pôles administratifs ou des pôles étudiants. C'est la première présence de mobilité. La deuxième, c'est la voie bus, puisque ce quartier sera desservi par une voie bus en site propre qui viendra desservir les pôles générateurs de flux que sont le pôle administratif, le pôle étudiant et à terme l'espace Mayenne, au nord du quartier. Le troisième point concerne les liaisons cycles et vélos, qui seront en connexion avec la périphérie du quartier, puisque comme je vous le disais tout à l'heure, il s'agira de proposer une trame la plus connectée possible aux différents quartiers limitrophes. S'agissant de ce point, ce qui est souhaité, c'est d'avoir une ouverture progressive de ce quartier vers les autres quartiers de la ville. Le troisième ingrédient est le respect du voisinage, puisque vous le savez, les quartiers limitrophes sont composés majoritairement de tissus pavillonnaires, donc des quartiers plutôt résidentiels. En termes de densité, il est prévu que les logements individuels plus bas soient plutôt réalisés sur les franges, pour assurer un bon respect par rapport à ceux qui habitent déjà dans les quartiers limitrophes.*

*Je vais vous présenter désormais les premières opérations d'aménagement. Sachant que depuis 2017-2018, il s'agit de proposer un quartier le plus ouvert possible et que la première pierre a été d'ouvrir le quartier pour passer finalement de la défense à l'invitation. La première pierre a finalement été enlevée du mur pour supprimer le mur d'enceinte au sud du quartier, au niveau de la rue de la Gaucherie, et d'aménager le giratoire d'entrée. Cet aménagement retrouve son pendant au nord du quartier, avec également un nouveau giratoire qui permettra à terme de desservir toute la partie nord du quartier. Nous avons également réalisé un parking de 180 places au nord du quartier, qui permet d'offrir quelques capacités aux étudiants du pôle formation. Puis dernier point, à droite, autour de l'EHPAD, il y a une connexion bus, vélo, piétonne vers le quartier d'Hilard.*

*Quelques mots sur la programmation de logements : le hameau de la Fuye, la partie nord, vers l'espace Mayenne, concentrera à la fois une programmation libre de 17 lots libres de constructeur. Tous les lots ont été vendus à des particuliers qui ont construit leur maison individuelle.*

*Il y aura 17 logements en accession qui sont mises en chantier actuellement, et une opération portée par Méduane, de 28 logements locatifs sociaux et deux locaux d'activité. Cette offre sera complétée à côté de l'EHPAD par la construction de 26 logements locatifs à destination des seniors et des étudiants. Cette programmation de logements suit un bon rythme et elle correspond aux engagements pris dans le PLH.*

*S'agissant des équipements, nous ferons un focus tout à l'heure sur ce qu'on appelle les places d'armes, la place du général Ferrié et la place Albert Jacquard. Mais un mot pour parler des équipements, puisque comme je le disais précédemment, cette ZAC servira de support à l'accueil de nouveaux équipements, à l'espace Mayenne, qui sera livré au printemps prochain, mais également à des équipements scolaires, puisque le pôle régional de formation est en train de s'agrandir et accueillera à terme plus de 650 étudiants sur site. Je reviens sur le secteur des places d'armes puisqu'il s'agit de proposer une nouvelle façade sur la ville, d'ouvrir ce quartier sur la ville à travers des espaces publics, des espaces plantés, mais aussi des constructions qui viendront en complément de l'extension de l'hôtel d'agglomération.*

*C'est la partie verte que vous voyez sur l'image, qui fera la jonction entre les deux bâtiments 19° et un certain nombre d'espaces publics aménagés pour redonner de la place aux piétons, aux vélos, aux usagers au cœur de ce quartier, qui est plutôt la place du village du quartier. Nous le verrons sur la photo suivante avec des ambiances attendues là où nous retrouvons de la place, des plantations et du végétal pour les futurs habitants et les usagers de ce quartier.*

*Je vous propose de passer à la ZAC grande vitesse. Nous allons changer de rive de la Mayenne pour aller autour de la gare de Laval, d'une ZAC qui fait 18 ha, qui s'étale de part et d'autre du faisceau ferré, autour de la rue du Dépôt au nord, de la rue des trois régiments au sud, mais aussi du secteur de l'avenue de Mayenne, qui a une particularité, celle d'accueillir en son sein un projet de pôle d'échange multimodal, qui est quasiment achevé à 90 %. De la même manière, les axes de ce projet sont déterminants pour la construction. Il a été question de proposer un quartier connecté, avec la présence de la voie ferrée, et connecté également entre la partie nord et la partie sud des voies ferrées, avec une passerelle qui permet de relier le quartier des Pommeraies notamment et la partie nord de la ville vers le centre-ville. La programmation qui a été définie pour cette opération d'aménagement, c'est la réalisation à terme, sur un horizon peut-être plus lointain de l'ordre de 20 à 25 ans, compte tenu de l'urbanisation à proposer, d'à peu près 1 000 logements, de 40 000 à 50 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui vont venir en accompagnement du site tertiaire autour du parvis, de 9 000 m<sup>2</sup> de commerces, d'hôtels et d'équipements, et puis bien entendu des espaces publics d'accompagnement pour ce pôle d'échange multimodal, mais aussi pour les futurs projets de construction. La photographie que vous voyez est la proposition d'un plan guide, une vision à 20 ans de ce que pourrait être le futur quartier de la gare, en fonction du rythme de commercialisation et des projets de construction. Tout à l'heure, je parlais du pôle d'échange multimodal, qui a fait l'objet d'un protocole signé entre les collectivités, l'État et la SNCF et qui préfigure un certain nombre d'équipements qui ont été mis en place pour accompagner les mobilités, et favoriser l'inter modalité. Le premier ouvrage qui a été réalisé par la ville de Laval est la passerelle, qui est une connexion entre les rives des deux faisceaux ferrés. Elle reste à terminer, puisque vous savez qu'il y a la rampe nord pour les vélos. Il nous restera à réaliser son pendant au sud, pour permettre la meilleure continuité de liaison douce entre les deux rives du faisceau ferroviaire.*

*Le deuxième objet est la gare routière, qui a été livrée en 2018-2019. Elle permet la réalisation de six quais de bus au sud des voies ferrées. C'est une offre qui est complétée par deux quais au nord, au niveau de la rue Pierre de Coubertin et de la rue du Dépôt. Ce sont deux quais qui permettent au bus venant du Nord d'éviter de franchir le pont de Paris.*

*La quatrième brique est le parvis, qui a été légèrement modifié. Une voie de bus a été créée au sud du parvis pour favoriser les différentes mobilités. Il y a la création d'un dépose-minute barrière, et puis un aménagement autour des cycles, à travers une station VéliTUL et un local vélo sécurisé prochainement aménagé par Laval Agglomération. Même si nous ne le voyons pas, nous avons essayé au maximum de renforcer la présence du végétal sur cette dalle. Vous savez qu'en dessous, il y a un parking de 400 places. Il s'agit donc de proposer au maximum sur les franges des espaces plantés, des espaces publics qui pourront servir également de support à des terrasses pour les futures opérations immobilières.*

*Le cinquième point concerne le parvis, que nous avons voulu rendre aux piétons à travers la place de l'Art, dans l'espace public. C'est un point extrêmement important, qui sera également développé sur le quartier Ferrié, pour proposer des espaces d'agrément pour tous, y compris les voyageurs sur ce site.*

*S'agissant des ouvrages d'infrastructures, il s'est agi pour nous de nous appuyer au maximum, comme pour Ferrié, sur l'existant et notamment sur les voiries que sont la rue des Trois régiments et la rue du Dépôt. En l'occurrence, la rue des Trois régiments a connu une transformation assez importante, avec un élargissement pour la faire passer d'à peu près 10 m à 20 m.*

*Ce qui est à peu près l'équivalent de l'avenue Robert Buron. Cela permettra aussi aux futures constructions de se mettre à distance du tissu résidentiel, côté sud de la rue des Trois régiments. Cela permettra également de proposer des espaces plus généreux pour les piétons et de proposer du stationnement et des espaces plantés.*

*La dernière brique de cet aménagement du pôle d'échange multimodal est l'aménagement du pont de Paris, qui se fait en plusieurs phases. Une première est à réaliser à travers le réaménagement du pont de Paris et le carrefour sud du pont de Paris, malgré les différentes contraintes automobiles notamment. La deuxième phase qui sera engagée très prochainement concerne l'aménagement d'un nouveau giratoire au nord du pont de Paris, pour poursuivre la meilleure lisibilité notamment à destination des usagers du bus, puisqu'il est prévu un tronçon voie en site propre au niveau de la ville de Mayenne.*

*Un mot très rapide s'agissant des opérations de construction : je vais passer assez vite pour balayer d'ouest en est, puisque c'est le rythme de production des différentes opérations immobilières qui s'étalera dans le temps. Autour du parvis, la première opération qui a été livrée l'année dernière, c'est l'immeuble Trèfle, 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui ont été aménagés par le groupe Actual. Il est mis en service. Cette offre tertiaire sera complétée par deux programmes immobiliers, dont un qui sera à droite, au niveau de la gare routière, un bâtiment d'à peu près 4 500 m<sup>2</sup> de bureaux qui sera proposé très prochainement à la commercialisation, puisque le démarrage des travaux est programmé pour le début d'année prochaine. Il y aura son pendant, côté gauche, au niveau de la CAM, sur l'ancien hôtel @, qu'on appelle l'îlot Magenta, qui recevra une programmation en double : un hôtel de 65 chambres et un bâtiment tertiaire de 2 000 m<sup>2</sup>. Autour de cette programmation tertiaire sera proposée une offre à destination de logements, mais aussi de bureaux, logements à travers la réalisation d'une résidence étudiante. C'est une offre de 112 chambres qui sera gérée prochainement par le CROUS. Les travaux devraient également débiter à partir de l'année prochaine. Puis il y a une opération en cours de 35 logements libres, avec un achèvement programmé pour mi-2021. Si nous poursuivons vers l'est, il y a une opération de résidence senior de 90 chambres qui devrait également débiter l'année prochaine. Toute cette offre sera complétée par d'autres projets qui interviendront en fonction du rythme de commercialisation et des différentes discussions que nous avons avec les différents promoteurs immobiliers.*

*Je termine par un mot sur le stationnement, puisque c'est un sujet forcément très sensible. Depuis l'ouverture de la LGV, c'est à peu près 15 % de voyageurs en plus dans le bâtiment voyageurs.*

*Nous connaissons donc bien la tension sur le stationnement à cet endroit. En complément de l'offre de stationnement au sud, et je parlais tout à l'heure des 400 places du parking sud, sera aménagé à terme un parking de 300 à 350 places en ouvrage, d'ici cinq ans. Auparavant, en lien avec la SNCF, nous travaillons pour augmenter la capacité d'accueil du parking aérien, pour la porter de 120 à 196 places.*

*Je vous remercie beaucoup pour votre écoute, et je suis désolé d'avoir pris peut-être un peu plus de temps.*

**M. le Maire :** *Non, merci à vous pour cette présentation. Nous nous conformons là aussi à cette volonté de transparence et d'information soulignée par la Chambre régionale des comptes concernant les structures satellites de la ville, notamment les SPL. Je crois que Bruno Bertier voulait réagir.*

**Bruno Bertier :** *D'abord, je voudrais remercier Jean-Marc Besnier pour cette présentation claire et précise. Nous ne l'avons pas mentionné, mais il est le directeur général de Laval Mayenne Aménagements.*



*Je voudrais en profiter aussi pour remercier les équipes de LMA, qui font un boulot admirable, qui travaillent, comme nous le voyons ce soir, sur des dossiers importants pour l'avenir de notre ville, pour une ville qui a peu de réserves foncières. Ces deux ZAC, c'est deux nouveaux quartiers qui vont sortir, qui sont en train de sortir de terre, puisqu'à Ferrié, beaucoup de choses sont déjà sorties. Dans les années qui viennent, ce sont beaucoup de choses qui vont sortir et qui vont modifier dans l'avenir notre ville et qui vont contribuer à ce que nous souhaitons tous, une reconquête en termes d'habitants à travers le logement et les différents programmes de logements qu'il y a sur les deux ZAC, et en termes d'attractivité économique. Nous en avons toujours besoin et surtout, par les temps qui courent, je pense que c'est très important. À travers Ferrié, nous allons évidemment poursuivre ce qui a déjà été entamé. Il n'y a aucune remise en question. Simplement, nous essaierons d'accentuer le côté écoquartier qui a été mis en avant et avancé par Monsieur Besnier ce soir, pour que ce soit encore plus visible, plus concret à travers ce qui a été avancé par mon collègue Geoffrey Begon, les mobilités. Sur la gare, peu de choses sont encore sorties. Il s'agira d'aller chercher aussi, à travers les différents projets qui sont dans les cartons, une vraie cohérence, parce que ce qui va être fait autour de la gare aura un impact évident sur l'ensemble du quartier. Le quartier est grand, puisqu'au nord, nous avons tout le quartier notamment des Pommeraies, en allant jusqu'à la route de Mayenne. Puis il y a le quartier historique de la gare, avec là aussi de nombreux projets de différents promoteurs. Il faut que nous trouvions une cohérence qui allie logements, activités économiques en termes d'attractivité. Je pense aussi à tout ce qui tourne autour, c'est-à-dire la partie stationnement, la partie commerce, pour que tout cela puisse vivre et trouver une cohérence en soi. En tout cas, nous avons hâte que les choses avancent, continuent d'avancer. Pas mal de choses ont déjà été faites. Je rappelle que le quartier de la gare, pour les plus anciens autour de cette table, nous en parlions déjà dans les années 90. On parlait même du pendulaire, à l'époque. Le TGV continue de s'arrêter à Laval. Nous sommes en 2020. Cela fait donc 25 ans et il y a encore beaucoup de choses à effectuer. Nous vous annonçons qu'il y aura encore quelques mandats pour que l'ensemble du quartier soit bouclé. Nous nous apercevons que sur des opérations de cette sorte, c'est vraiment sur du long terme et qu'il faut qu'on regarde les choses. Notre réflexion sera évidemment sur ce long terme et pas sur du court terme. Je voulais le préciser.*

**M. le Maire :** *Merci, Bruno Bertier, pour ces éléments, cette volonté d'adapter notre ville aux transitions à venir, environnementales bien sûr, et cette volonté aussi de prendre le temps de mener les projets pour ne pas déséquilibrer notre ville, puisque c'est une transformation assez lourde. Quand on pense à Ferrié, quand on pense à la gare, il faut bien sûr aussi que la transformation de notre centre-ville se passe au même moment, puisque c'est quand même là où convergent tous les flux. Pour faire vivre toujours notre centre-ville, il est important de faire très attention. Nous sommes attendus là aussi sur ce centre-ville.  
Y a-t-il des observations ou des questions avant de pouvoir approuver le compte rendu ?*

## APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ (CRACL) POUR L'ANNÉE 2019 DE LA ZAC GARE LGV EN APPLICATION DU TRAITÉ DE CONCESSION

Rapporteur : Antoine Caplan

### I - Présentation de la décision

À la suite d'études préalables réalisées depuis 2011, la ville de Laval a pris l'initiative, le 10 septembre 2012, de la création d'une opération zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le quartier de la gare dite « Laval Grande Vitesse ».

Elle en a précisé notamment 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. Elle a déjà engagé un projet de rénovation urbaine sur le quartier des Pommeraies qui le jouxte.

Le quartier de la gare est également un « pôle d'échanges multimodal » ; ce PEM constitue le point de départ d'un projet urbain pour l'ensemble du quartier et le nord de la ville. Il accompagne la ligne à grande vitesse (LGV), qui a mis Laval à 1 h 10 de Paris, ainsi que la nouvelle offre des trains régionaux (TER) qui en découle.

C'est dans ce contexte que le pôle d'échanges multimodal de la gare a fait l'objet d'un « protocole d'accord », signé le 8 mars 2013, entre l'État, la région des Pays de la Loire, le département de la Mayenne, la Communauté d'agglomération de Laval, la ville, la SNCF et Réseau Ferré de France.

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 Laval SPL LMA. Un avenant a été approuvé en décembre 2019.

En septembre 2016, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation qui a permis d'engager la phase opérationnelle de réalisation de la ZAC.

Le programme s'établit sur la base de 116 000 m<sup>2</sup> à 138 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont :

- logements ; entre 840 et 1 000 logements,
- bureaux et activités : 39 400 m<sup>2</sup> à 58 000 m<sup>2</sup>,
- commerces et hôtellerie : 5 600 à 6 100 m<sup>2</sup>,
- équipements collectifs et services : 1 300 m<sup>2</sup> à 4 000 m<sup>2</sup>,
- parking de 300 places : environ 5 800 m<sup>2</sup>.

## II - L'approbation du bilan annuel

Le code l'urbanisme, et notamment son article L300-5, II, 3<sup>e</sup> 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 comportant 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. En raison de la crise sanitaire, et du confinement, le document n'a pas pu être présenté dans le délai prévu au contrat.

### Les éléments marquants de l'année 2019 :

- Les études complémentaires ont permis de finaliser les fiches de lot descriptives des îlots 3 et 4 :
  - tous les comités techniques et comité de pilotage ont été conduits ;
  - la coordination technique avec les constructeurs a été assurée, y compris sur l'îlot "Magenta" ;

- l'actualisation du projet urbain secteur sud et nord a été réalisé ;
  - une étude d'avant-projet a été complétée par un plan global de signalisation et de circulation ;
  - les études préliminaires sur la modification de la rue A. Beuneux ont été finalisées ;
  - un appel à projet pour le parking nord a été lancé. Il n'a pas abouti sur l'année 2019.
- Les cessions foncières réalisées en 2019 ont permis d'acquérir la parcelle AV 612 appartenant à la SNCF. La SPL LMA est désormais propriétaire des parcelles du 20,
  - 22 place de la Gare, ainsi que AV 585 et 587.

Il reste à acquérir une parcelle AV 575 auprès de la SNCF et également la partie nord de la ZAC.

- Sur l'année 2019, plusieurs aménagements ont été réalisés :
  - finalisation de l'aménagement des giratoires de Coubertin, gare routière Nord et sur la voie haute d'accès à la gare routière sud. Le concédant a réceptionné les ouvrages ;
  - aménagement de la rue des 3 Régiments, carrefour sud du Pont de Paris et du carrefour Beuneux/Buron. Les travaux se sont poursuivis en 2019 jusqu'à la remise des ouvrages au concédant ;
  - accueil d'une résidence artistique qui a abouti à l'inauguration de l'œuvre de Karim Ould en juillet.
- Les cessions foncières et la commercialisation :
  - les avenants 3 et 4 signés en 2019 ont prorogé la signature de l'acte authentique sur l'ilot Magenta auprès du groupe Duval ;
  - le permis de construire a été déposé sur l'ilot 1A en juillet 2019. Une réitération de l'acte authentique conduit à reculer la signature de l'acte authentique jusqu'au 31 décembre 2020 ;
  - un permis de construire a été accordé sur l'ilot 1B en mai 2019 pour une résidence étudiante de 112 chambres ;
  - les travaux de construction ont débuté sur le lot 1C pour la réalisation d'un immeuble de 5 logements ;
  - sur le Lot 2, le promoteur Bwood a obtenu un permis de construire et la signature de l'acte authentique sera calée en fonction de l'avancement de la pré-commercialisation ;
  - le lot 3 a trouvé preneur auprès du Groupe Séché Environnement et un permis de construire est prévu sur 2020 ;
  - une consultation était en cours sur le lot 4 en 2019 et se poursuit en 2020 ;
  - le bailleur social " Méduane Habitat" étudie la réalisation de son siège social sur le lot 5a ;
  - le promoteur " JMP Expansion" étudie un projet sur les parcelles privées composant l'ilot " Dépôt".

### III - Impact budgétaire et financier

L'impact financier pour la ville, autorité concédante, est conforme au traité de concession et à son avenant n°1.

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 2019 arrêté au 31 décembre et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

**M. le Maire :** *Nous allons donc procéder au vote pour la ZAC de la gare LGV. Antoine Caplan, Bruno Bertier, Georges Poirier, Patrice Morin, Geoffrey Begon et Xavier Dubourg ainsi que moi-même ne prenons pas part au vote en tant qu'administrateurs de la SPL LMA. J'invite donc les autres à voter. Le compte rendu annuel d'activité est donc adopté.*

N° S500 - TUEC - 1

APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ (CRACL) POUR L'ANNÉE 2019 DE LA ZAC GARE LGV EN APPLICATION DU TRAITÉ DE CONCESSION

Rapporteur : Antoine Caplan

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,

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 2019 présenté par la société publique d'aménagements SPL LMA et portant sur la concession d'aménagement de la ZAC "LGV" 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.

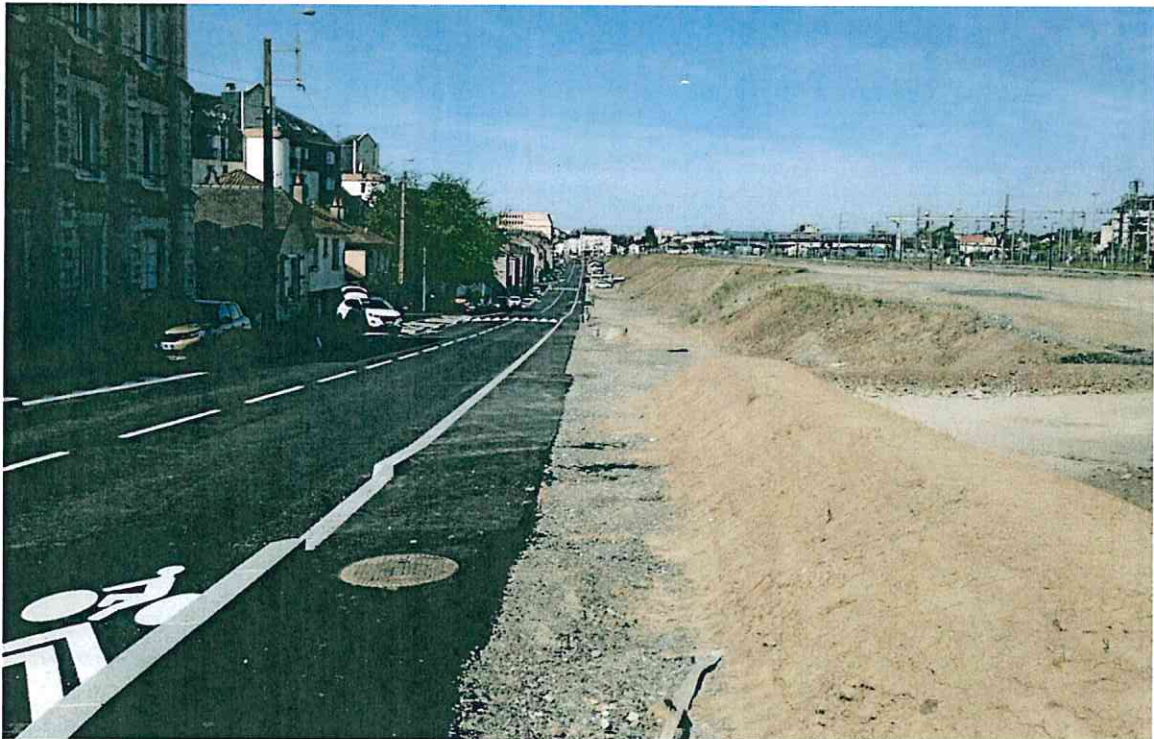
Florian Bercault, Antoine Caplan, Bruno Bertier, Georges Poirier, Patrice Morin, Geoffrey Begon et Xavier Dubourg ne prennent pas part au vote en tant qu'administrateurs de la SPL LMA.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

**SPL LAVAL MAYENNE AMENAGEMENTS**

**ZAC LAVAL GRANDE VITESSE**

Compte rendu annuel à la collectivité locale au 31/12/2019



*Figure 1 – Réaménagement de la rue des 3 Régiments à Laval*

## 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.....	5
1.4 / Intervenants.....	6
2. Etat d'avancement de l'opération.....	7
2.1/ Etudes .....	7
2.2/ Foncier .....	12
2.2.1 Acquisitions réalisées en 2019 .....	12
2.2.2 Acquisitions restant à réaliser.....	14
2.2.3. Gestion du patrimoine.....	15
2.3/ Travaux d'aménagement.....	15
2.4/ Commercialisation des projets en cours.....	21
2.5/ Modalités de conduite et de gestion opérationnelle.....	30
2.6/ Communication.....	32
2.7/ Rémunération Aménageur.....	33
3. Eléments financiers.....	34
3.1/ Bilan financier prévisionnel.....	34
3.2/ Trésorerie et financement.....	41
4. Perspectives.....	45
4.1 / Objectifs principaux à court terme.....	45
4.2 / Délibérations et courriers de la collectivité à prévoir.....	46
ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession .....	47
ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL ACTUALISE ET PLAN GLOBAL DE TRESORERIE.....	48
ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS .....	52
ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE .....	53
ANNEXE 4 : BILAN DES CONVENTIONS D'AVANCES .....	56
ANNEXE 5 : COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS APPELEES AUX AUTRES PERSONNES PUBLIQUES (article 16.3) .....	57

### ***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 (anciennement LAVAL SPLA).

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 2018, ceux portant sur l'exercice 2019 visaient à :

- Poursuivre les études (AVP, PRO de la deuxième phase – Carrefour Nord Pont de Paris),
- Poursuivre les travaux de la rue des 3 Régiments, et du carrefour Sud Pont de Paris,
- Engager les travaux de la rue Beuneux,
- Signer les actes de vente avec ADIM Ouest les lots 1a et 1b,
- Signer les actes de vente avec bWOOD pour le lot 2,
- Poursuivre les échanges avec MEDUANE HABITAT pour le lot 5a,
- Poursuivre la commercialisation et la promotion de la ZAC (lots 3 et 4),
- Suivre les conventions avec les partenaires financiers du PEM et préparer de nouvelles conventions pour le financement des travaux du carrefour Nord du Pont de Paris et pour l'acquisition du foncier Nord.
- Lancer une étude pour une extension du parking Nord en aérien.

## 1.2 / Programme / Composition

Le programme, figurant au dossier de réalisation, n'a pas connu d'évolution au cours de l'exercice 2019.

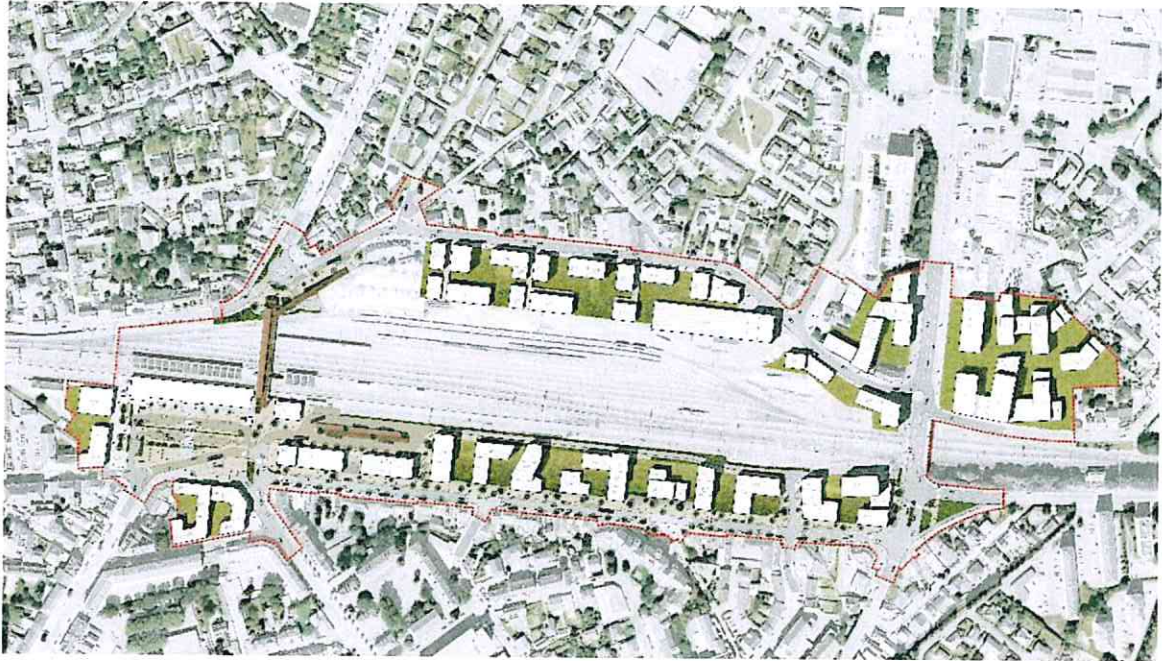
Sur la base du plan masse ci-dessous, l'aménagement de la ZAC doit permettre, à terme, la réalisation d'un programme global de constructions 138.000 m<sup>2</sup> de SDP (Surface de Plancher) se répartissant comme suit :

- Logements : 73.130 m<sup>2</sup> de SDP soit de 1.000 à 1.100 logements sur une base de 70m<sup>2</sup>/logement, 25% de logements sociaux et une résidence étudiante
- Bureaux et activités : environ 50.000 m<sup>2</sup> de SDP
- Commerces et hôtellerie : 6.000 m<sup>2</sup> de SDP
- Equipements collectifs et services de proximité : de 3.000 m<sup>2</sup> de SDP
- Equipements publics de superstructure : parking de 300 places environ soit 6.000 m<sup>2</sup> 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 décembre 2018*

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 :
  - Jean-Marc BESNIER, Directeur Général,
  - Audrey LAGAUTRIERE, Chargée d'opérations,
- **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 8 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 2019, deux bons de commande ont été notifiés pour la réalisation des prestations suivantes, prévues à l'accord cadre :

#### BC 18

- Elaboration d'une fiche de lot : lot 3 / 3000 m<sup>2</sup>
- Elaboration d'une fiche de lot : lot 4 / 4699 m<sup>2</sup>
- Coordination de projet : Lot 3 /4449 m<sup>2</sup> et Lot 4 /4699 m<sup>2</sup>
- Préparation et suivi des comités techniques et comité de pilotage comprenant documents nécessaires, conduites et comptes-rendus

#### BC 19

- Coordination technique avec les constructeurs en phase « travaux » pour les secteurs 3 Régiments, Gare et Magenta.
- Actualisation sectorielle du projet urbain secteur sud.
- Actualisation sectorielle du projet urbain secteur nord
- Coordination de projet : Ilot Magenta – PC modificatif

Le coût des honoraires liés à ces études s'élève à 33.526,23 € HT.

#### **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 €
<b>Total</b>		<b>481.473,18 €</b>

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 (**marché en cours**).

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 en cours**).

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 affermis. (marché soldé).

**TABLEAU DES MARCHES SUBSEQUENTS (2 à 8)**

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 avenant	20/06/2018	306.440,87 €
n°7	27/05/2019	21.650 €
n°8	07/08/2019	19.728 €
<b>Total</b>		<b>957.722,91 €</b>

### ➤ Parking Nord

La SPL LMA avait lancé un appel à projets pour la centrale de mobilité au Nord de la gare le 10 novembre 2017. Les conditions de l'unique offre reçue n'ont pas permis à la SPL de donner suite à cette consultation.

La Ville de Laval et la SPL LMA étudient plusieurs hypothèses pour la mise en œuvre de ce parking.

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.

En parallèle, et préalablement à la réalisation d'un parking en ouvrage, un projet d'extension du parking nord en aérien est à l'étude. Il proposera 100 places publiques supplémentaires pour répondre à la pression croissante du stationnement.



Figure 2 - Etude capacitaire extension parking Nord - Artelia

### ➤ Abri vélo sécurisé

Un abri-vélo sécurisé sera mis en place par Laval Agglomération sur le parvis de la gare au deuxième semestre 2020. Il permettra aux usagers du quartier et notamment du train, de laisser leur vélo à la journée ou pour plusieurs jours, dans un local sécurisé et abrité. Il viendra compléter l'offre de VeliTUL et les arceaux vélos libres situés sur le parvis de la gare. La SPL LMA accompagne Laval Agglomération dans cette démarche et prépare notamment le dépôt du permis de construire et la livraison du génie-civil.

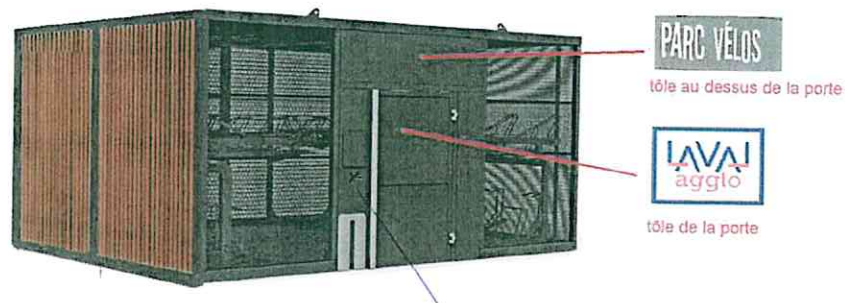


Figure 3 - Abri-vélo sécurisé

## 2.2/ Foncier

### 2.2.1 Acquisitions réalisées en 2019

La SPL Laval Mayenne Aménagements a acquis le 14 janvier 2019 la parcelle AV 612 à la SNCF, d'une surface de 26 mètres carrés (voir plan ci-dessous), laquelle correspond à l'emprise de l'ancien poste de signalisation de la SNCF. Cette dernière parcelle permet de reconstituer l'ensemble du foncier aménagé au sud des voies Ferrés.

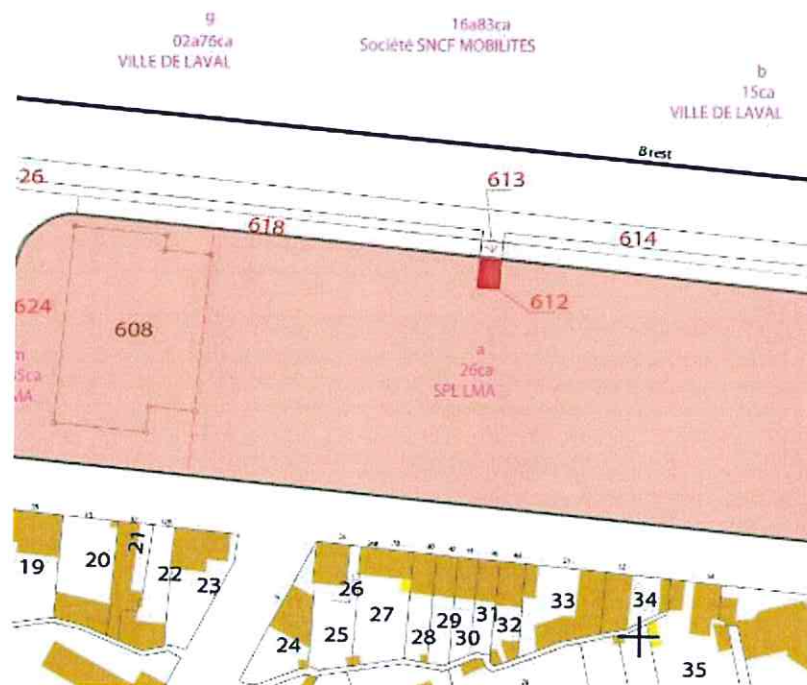


Figure 4 - Parcelle AV612 (en rouge)

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



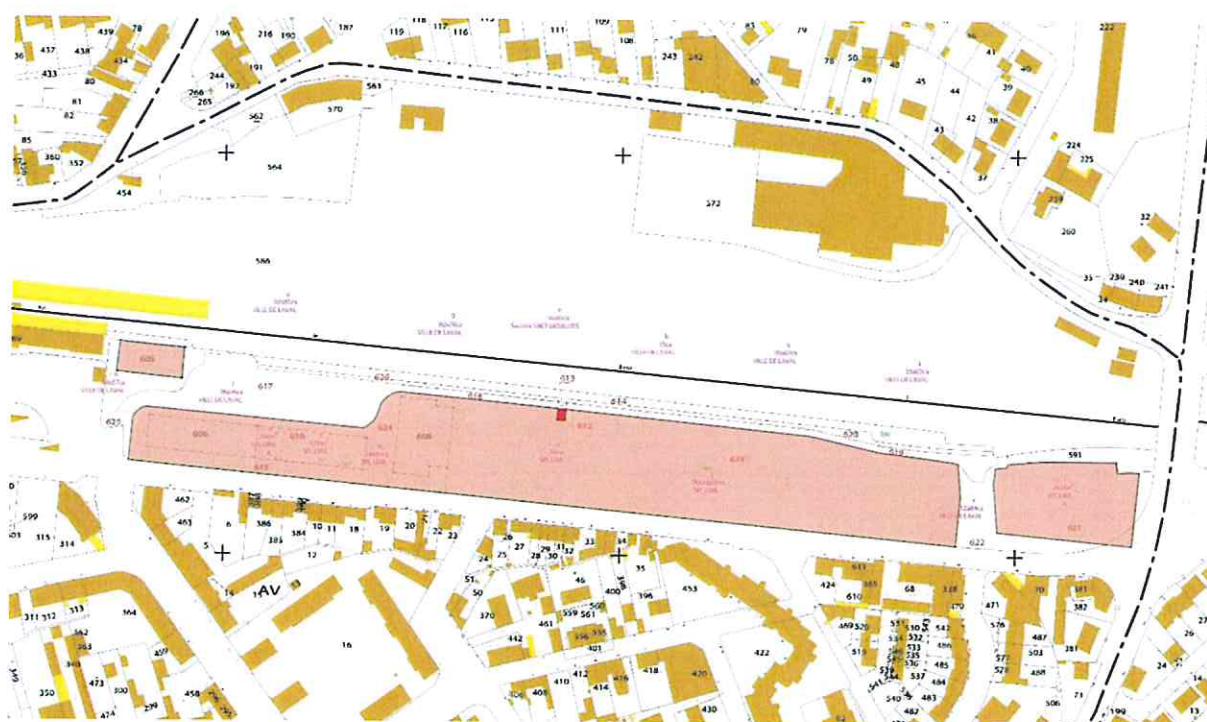


Figure 5 - Parcelles propriétés de la SPL LMA (rosé et rouge)

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 171m<sup>2</sup> et 581 pour 61m<sup>2</sup>.
- De l'immeuble 22 place de la gare (AV102), ex-hôtel arobase
- Des parcelles AV 585 et AV 587 (ex-centre de tri)

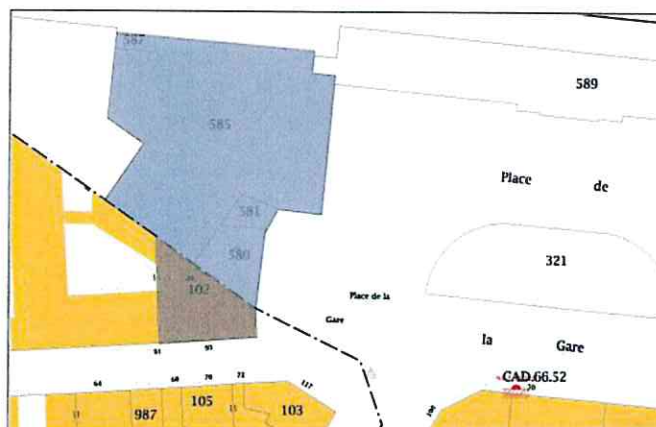




Figure 6 - Immeubles 20 et 22 place de la gare

## 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 380m<sup>2</sup>, sur laquelle un bâtiment de 300m<sup>2</sup> 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 (50m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> de reconstitution dont 190 m<sup>2</sup> 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. Fin 2019, la SNCF n'avait pas transmis de courrier en ce sens.

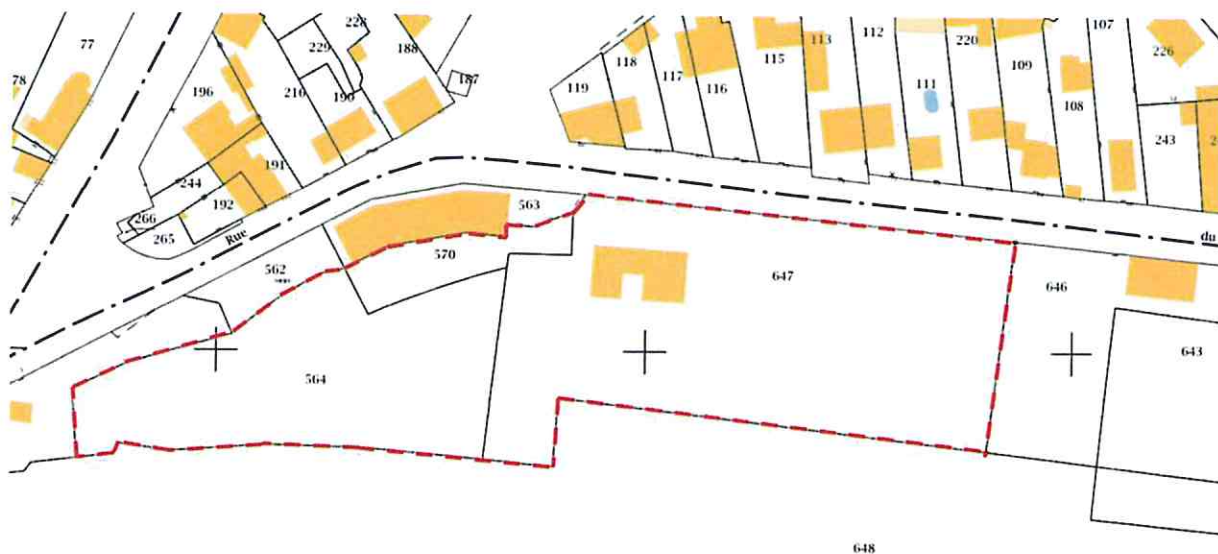


Figure 7 - Périmètre des emprises potentiellement cessibles par la SNCF à moyen terme

### 2.2.3. Gestion du patrimoine

Les bâtiments de la place de la gare sont toujours dans le patrimoine de la SPL LMA en raison du décalage de l'opération Magenta. La SPL a fait réaliser plusieurs interventions de travaux afin de sécuriser les bâtiments et d'éviter les intrusions.

Elle a également autorisé l'association pour le rayonnement et la postérité de l'œuvre de Robert Tatin à déposer et récupérer l'œuvre située dans le sous-sol de l'ancien hôtel @.

## 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 était en cours de signature fin 2019.



Figure 8 - 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 9 - Carrefour Sud Pont de Paris

Les travaux d'aménagements d'espaces verts de la rue des 3 Régiments seront réalisés en mars et avril 2020.



Figure 10 - Rue des 3 Régiments

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 11 - Carrefour Beuneux – Buron

**TABLEAU DES AUTRES MARCHES PUBLICS CONCLUS EN 2019**

<b>Catégorie d'achat</b>	<b>Objet &amp; Caractéristiques</b>	<b>Titulaire</b>	<b>Montant € HT</b>
Travaux	Aménagement sous escalier passerelle Nord et remplacement d'un arbre	Leroy Paysages	4 863,25 €
Travaux	Végétalisation du talus 3 Régiments	Leroy Paysages	7 048,80 €
Services	Marché subséquent n°5- Coordination sécurité et protection de la santé – Dépollution rue des 3 Régiments	Socotec	585 €
Travaux	Travaux de dépollution rue des 3 Régiments	Séché Eco Services	37.908 €

### 3. Œuvre d'art Karim Ould

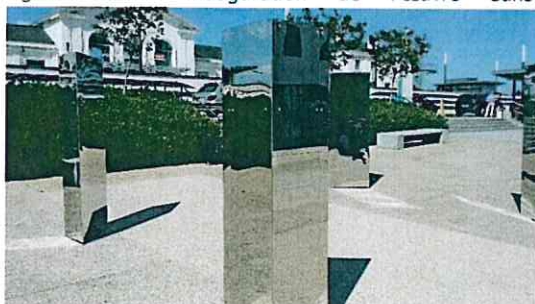
La ville de Laval a accueilli une résidence artistique à des fins de médiation et d'éducation aux pratiques architecturales, artistiques et urbaines. Le projet a fait l'objet d'un appel à candidatures de professionnels de la médiation artistique et architecturale. Le projet a été intégré dans le Contrat Local d'Éducation Artistique et Culturelle (CLEAC), démarche partenariale entre les acteurs culturels, éducatifs, sociaux, qui concerne prioritairement les 0/25 ans, sur tous les espaces et temps de vie.

La SPL LMA dans le cadre du CLEAC s'est associée à l'opération en proposant des lieux d'intervention sur la ZAC LGV, en participant aux échanges avec l'artiste, en mettant un local à disposition pour le stockage du matériel lors de la réalisation de l'œuvre.

Une convention a été signée entre la Ville de Laval et la SPL LMA pour une participation financière de 2 580,38€ TTC au projet de Karim Ould. A ce jour le montant n'a pas été appelé par la Ville.



Figure 12 - Inauguration de l'œuvre Sans titre (prisme) de Karim Ould - Juillet 2019 -





#### 4. Dénomination des voies

En 2019, 2 nouvelles voies ont été nommées. Il s'agit de :

- la rue Louise de Bettignies qui longe les voies ferrées pour accéder à la gare routière Sud.
- la place des 7 et 15 juin 1944 qui accueille la gare routière Sud

## 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 m<sup>2</sup>, un espace de co-working, deux banques, une étude notariale, une agence immobilière, une agence de communication, des bureaux partagés ....



Figure 13 - 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 m<sup>2</sup> de SPC comprend une résidence hôtelière, des bureaux et des activités/commerces.



Figure 14 – 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.

## SECTEUR RUE DES 3 REGIMENTS

Ce secteur comprend 7 lots.



Figure 15 - Lots du secteur rue des 3 Régiments

### ➤ Lot 1 (rue des 3 Régiments)

Cet îlot 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 + 1A

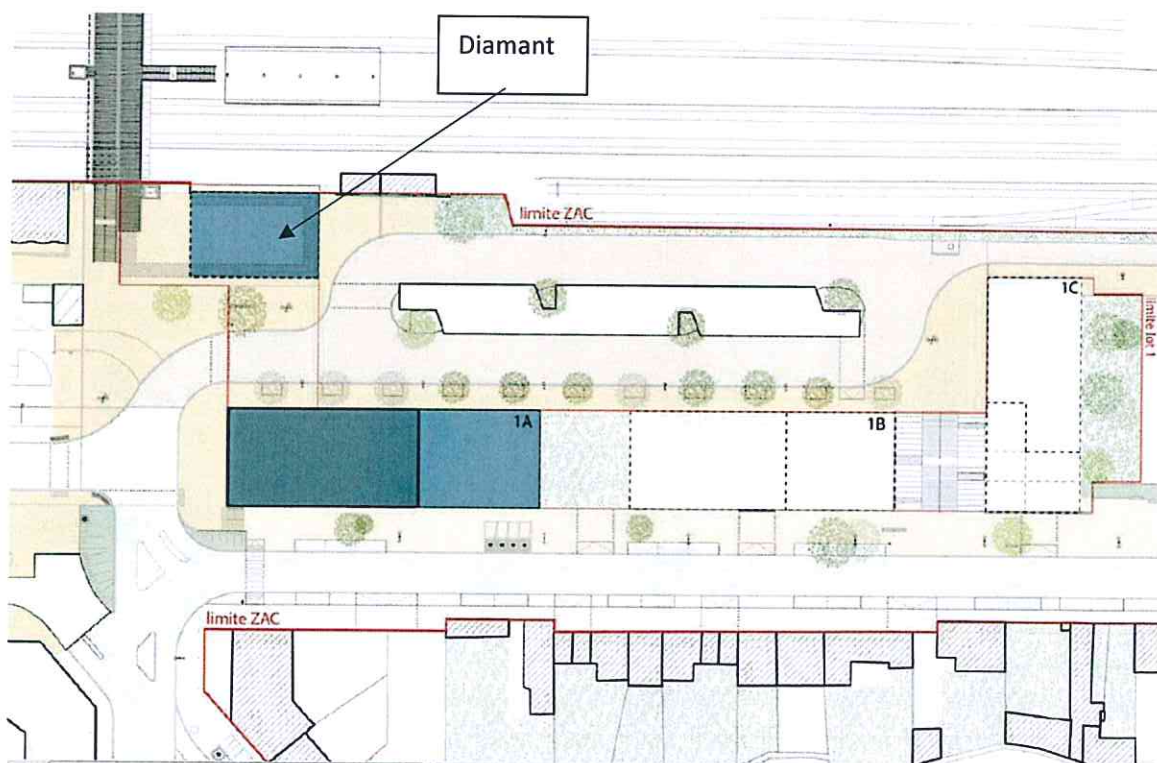




Figure 16 - Lot 1A - Immeuble tertiaire - ADIM Ouest - Richez\_Associés

Le projet d'ADIM prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier à vocation tertiaire comprenant un pôle de service (« diamant » de 1.035 m<sup>2</sup>) et un immeuble tertiaire de 3952 m<sup>2</sup>.

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.

La réitération de l'acte authentique est fixée au 31 décembre 2020 si les conditions suspensives suivantes ont été levées :

- Obtention d'une garantie financière d'achèvement
- Pré-commercialisation locative des locaux à concurrence d'au moins 50 % des surfaces utiles brutes locatives aux conditions suivantes :
  - o Bureaux : 150 € HT / m<sup>2</sup> de SUBL/an minimum soit un prix de vente de 2000 € HT/m<sup>2</sup> de SUBL minimum
  - o Parkings : 750 € HT /an minimum soit un prix de vente de 12 000 € HT minimum.

1B

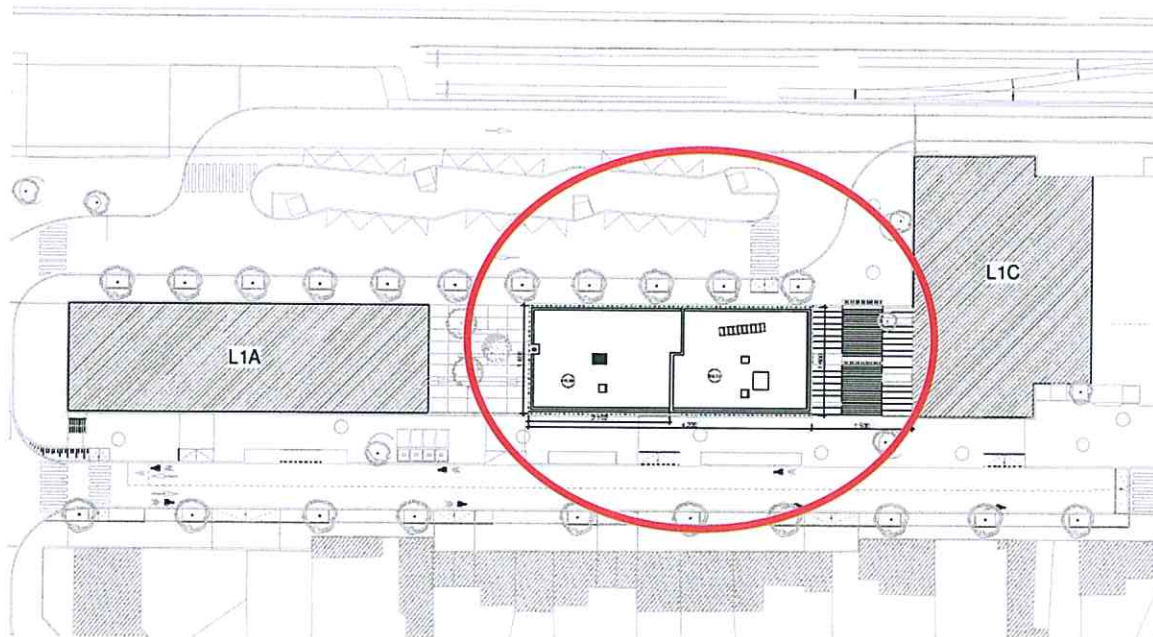


Figure 17- Plan de masse Lot 1b

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 m<sup>2</sup> de SPC.

Plusieurs réunions de présentation du projet ont eu lieu en présence de la SPL LMA, des élus et des promoteurs. 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.

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

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

Considérant le recours pendant devant le tribunal administratif de Nantes, le calendrier de cession de cet îlot devra être adapté.

En effet, en raison de la procédure en cours et des conditions suspensives qui ne peuvent être levées, la réitération de l'acte authentique ne peut pas être envisagée à la date prévue dans le compromis de vente.

1C



Figure 18 - Lot 1C - KONECT - Projet Procivis - Crédits : Richez\_Associés

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

- Sept appartements T1
- Sept appartements T2
- Quatorze appartements T3
- Cinq appartements T4
- Deux appartements T5

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

Les travaux ont débuté en octobre 2019. La livraison est prévue au premier semestre 2021.

## ➤ Lot 2



Figure 19 - Ilot 2 - b-WOOD - Les pastorales - Kabane architecte

Le promoteur bWOOD a manifesté un intérêt pour construire une résidence senior de 88 logements de typologie T2 et T3 pour une surface de plancher de 4966 m<sup>2</sup> de SPC.

Le compromis de vente du lot 2 a été signé le 19 juillet 2019. La réitération de l'acte authentique est prévue dans un délai de 10 mois à compter de la purge des délais de recours et de retrait contre le permis de construire obtenu si l'acquéreur a commercialisé la résidence sénior à concurrence d'au moins 40% du chiffre d'affaire prévisionnel.

Un permis de construire du lot 2 a été déposé début décembre 2019.

## ➤ Lot 3

Le groupe Séché a manifesté son intérêt pour construire son siège sur ce lot pour une surface de plancher de 4.450 m<sup>2</sup> environ.

L'offre du groupe Séché a été retenue par la SPL et la Ville pour une construction en deux phases. 1 première phase pour 3000 m<sup>2</sup> de SPC et une seconde phase de 1450 m<sup>2</sup> 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 accompagne le groupe Sèché dans les changements de pratiques de ses salariés pour passer progressivement du véhicule individuel aux mobilités douces. Elle s'engage à mettre à disposition du groupe Sèché, un minimum de places de parking sur un parking privé aérien qui sera aménagé sur les lots 5b-6 de la ZAC LGV, au niveau du Pont de Paris par la SPL LMA pour un montant 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 devrait être signé début 2020.

Un permis de construire devrait être déposé au premier semestre 2020.

#### ➤ Lot 4



Figure 20- Ilot 4

La SPL a lancé une consultation en octobre 2019 en deux phases pour la commercialisation de cet îlot, pour une opération composée de logements collectifs libres et en accession sociale et de surfaces commerciales ou de services (en rdc).

Deux groupements d'opérateurs ont répondu et ont été admis à remettre une offre au mois de mars 2020.

Le premier groupement est constitué de Procvivis pour les logements libres et de Coop Logis pour les logements en accession.

Le deuxième groupement est constitué de Réalités pour les logements libres et de Podeliha pour les logements en accession.

#### ➤ Lot 5a

MEDUANE HABITAT étudie sur ce lot la réalisation de son nouveau siège social. L'année 2019 a été consacrée pour le bailleur à écrire le programme de maîtrise d'œuvre dans la perspective d'organiser un concours de maîtrise d'œuvre en 2020.



➤ **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 2023), 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 douces. Un accord a déjà été conclu avec l'entreprise Séché pour la location de 50 places minimum pour une durée de 5 ans.

➤ **Ilot Dépôt (Secteur Mayenne)**

La SPL avait été sollicitée en 2017 par JMP Expansion pour la réalisation d'un programme immobilier sur les parcelles privées AN 35, 259 et 260 situées dans le périmètre de la ZAC.

La SPL n'a pas eu connaissance, en 2019, de l'avancée de ce projet par le promoteur

**ETAT RECAPITULATIF DES ACTES SIGNES**

<b>Lot</b>	<b>Promoteur</b>	<b>Etat</b>	<b>Montant charge foncière</b>
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	Compromis de vente signé (2019)	903.499,20 €
1B	ADIM Ouest	Compromis de vente signé (2019)	470.400,00 €
2	b-WOOD	Compromis de vente signé (2019)	900.000 €

➤ **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 m<sup>2</sup> 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.

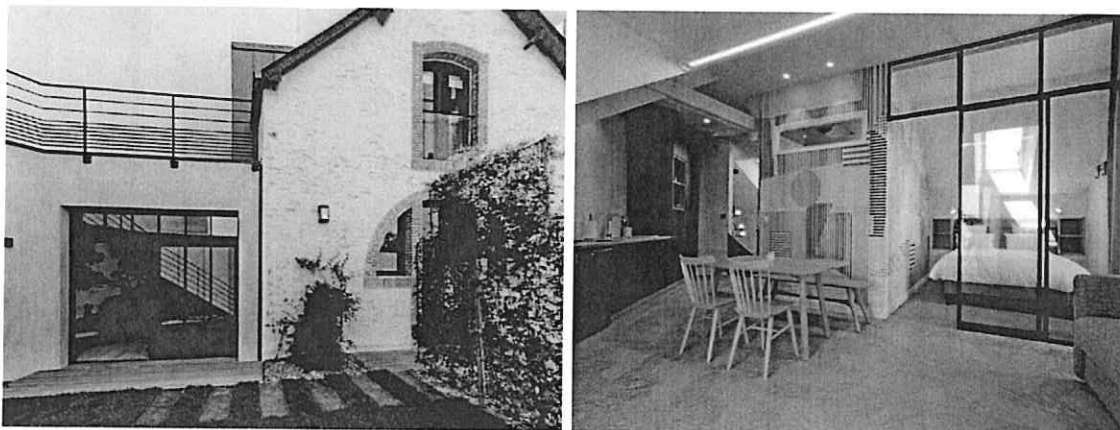


Figure 18 Les appartements Marin – Crédits : Hôtel Marin

#### ➤ 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 2019, aucune nouvelle signature n'a eu lieu.

## 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. Xavier Dubourg, adjoint à l'urbanisme
- M. Philippe Habault, adjoint aux finances, PDG de la SPL
- M. Jean-Pierre Fouquet, conseiller municipal habitat et logement
- M. Benoit Lion, DGS Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Yoann Château, DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération
- M. Rémy 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 Lagautrière, 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 :

- trois comités techniques, lesquels se sont tenus le 04 avril 2019, le 03 juillet 2019 et 22 octobre 2019
- un comité de pilotage réuni le 06 décembre 2019.

Ces comités ont fait l'objet de comptes-rendus adressés aux participants.

L'ensemble des documents (supports, comptes-rendus...) est disponible sur la GED partagée avec le Concédant.

## 2.6/ Communication

Le groupe « communication » comprenant les services communication de la Ville de Laval et de Laval Agglomération s'est réuni le 27 juin 2019.

Il a été évoqué la question de mise à jour des supports existants et le positionnement de nouveaux supports de communication sur site.

La SPL a par ailleurs fourni à la Ville de Laval des éléments de présentation de la ZAC LGV en vue de la parution de plusieurs articles, notamment dans les supports de la Collectivité :

- Laval Magazine de janvier-février 2019,
- Laval Magazine de juillet-août 2019

### ➤ **Identité visuelle**

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

### ➤ **Réunions publiques**

Une réunion publique d'informations aux riverains de la rue des 3 Régiments et aux commerçants a été organisée par la SPL LMA le 8 janvier 2019 en présence du 1<sup>er</sup> Adjoint au maire, en charge de l'urbanisme et des travaux et de Richez\_Associés. Une vingtaine de personnes a participé.

Cette réunion a permis de présenter l'avancement du projet et d'expliquer le calendrier des travaux.

### ➤ **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**

Au titre de l'exercice 2019, la rémunération de la SPL LMA s'établit à :

- 110 000,00 €, montant forfaitaire au titre de la rémunération d'études et tâches administratives prévues aux articles 2b, 2g et 2h et la concession d'aménagement.
- Pas de montant au titre de la rémunération de commercialisation prévues aux articles 2f et 20.2 de la concession d'aménagement.
- 1 791,36 € pour les tâches d'acquisition soit 2% des dépenses d'acquisition en ce compris les frais.
- 102 900,38 € pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction soit 8% des dépenses TTC de travaux.

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 2019 apporte des modifications par rapport au bilan figurant dans le CRAC 2018.

Les principales évolutions concernent :

- l'indication des dépenses réelles et définitives des travaux achevés dans le cadre de certaines conventions de financement du protocole PEM,
- de l'ajustement des recettes en fonction des dépenses réellement constatées :
  - 11 412 € HT pour le Département, sur la convention gare routière.
  - 57 510 € HT pour Laval Agglomération sur la convention Coubertin et Pont de Paris
  - 115 201 € HT pour la Ville de Laval sur les conventions Coubertin et Pont de Paris
- des dépenses plus importantes sur deux conventions prises en charge par la SPL LMA. Il s'agit de :
  - **La voie haute d'accès à la gare routière** dont le coût global de l'opération est supérieur au prévisionnel de 77 809,58 € HT en raison de l'intégration de la réalisation d'une clôture posée entre les voies ferrées et la voie haute, conforme aux prescriptions techniques et de sécurité de la SNCF. Initialement prévue sous maîtrise d'ouvrage de SNCF Réseau, cette dernière a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la SPL LMA pour faciliter l'enchaînement des différents chantiers du PEM. Cette prise en charge a été validée lors du comité technique du 17 mars 2016. Pour des questions de cohérence architecturale avec le garde-corps de la passerelle, la SPL LMA a souhaité poser une clôture plus qualitative. C'est pourquoi, la SPL LMA a accepté de prendre à sa charge le dépassement constaté de 77 809,58 € HT par rapport aux estimations prévisionnelles.
  - **L'interface du parvis de la gare** dont le coût global est supérieur au prévisionnel de 51 315,21 € HT. Pour des questions de cohérence urbaine d'ensemble, et de sécurité des cheminements piétons la SPL LMA a fait réaliser la reprise des anciennes fontaines du parvis de la gare, afin de livrer un ensemble cohérent et sécurisé aux usagers. C'est pourquoi, la SPL LMA a accepté de prendre à sa

charge le dépassement constaté de 51 315,21 € HT par rapport aux estimations prévisionnelles.

- Le détail figure en annexe 5
- La solde de la subvention FRED ayant été perçu en 2019, une reventilation au sein des différentes conventions a été réalisé en fonction des dépenses réellement effectués.

Le bilan reste équilibré.

Le tableau détaillé figure en annexe 1.

BILAN PREVISIONNEL

Ligne	Intitulé	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	au-delà	CRACL 2019		
		Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année			
	<b>DEPENSES</b>																				
A	Etudes Générales	32 642 470	1 709 319	878 278	1 144 258	5 857 022	1 933 697	214 138	1 119 634	779 284	1 643 172	229 179	698 666	102 095	217 904	150 824	112 600	13 471 395	87 743	32 642 470	
B	Acquisitions Foncières	700 000	1 440 894	239 423	950 107	72 865	89 568	10 000	27 000	20 000	16 000	12 000	14 000	10 000	11 000	10 000	10 000	10 000	87 743	737 984	
C	Travaux	14 776 300	160	12 475	1 531 381	4 277 881	1 072 749	55 004	866 000	476 000	402 000	202 000	581 035	110 000	130 000	60 000	60 000	4 939 776	4 874 591	9 865 571	
D	Ingénierie	1 777 013	24 095	273 170	240 297	221 241	98 769	53 256	57 500	58 500	51 450	47 500	32 500	37 000	35 000	48 000	30 300	30 300	416 590	14 776 300	
E	Rémunération de l'interlocuteur	2 003 861	1 74 026	110 000	245 146	610 003	214 692	26 256	142 184	72 260	54 360	19 392	55 779	10 560	30 411	24 574	5 760	208 458	2 003 861	2 003 861	
F	Frais Financiers	918 995	1 598	15 723	24 172	30 437	43 466	21 887	11 950	15 273	12 418	9 537	6 631	3 699	742			721 462	12 505	918 995	
G	Assurances	20 000	2 858	2 955	1 079	603														20 000	
H	Impôts & Taxes	50 000		14 188	14 084	6 749	15 420	15 420	6 200	5 000	6 200	3 000	3 000	5 000	5 000	3 000	3 000		65 861	50 000	
I	Frais de Commercialisation	120 000	6 408		485	2 000	1 158	11 700	8 750	5 750	5 750	5 750	5 750	5 750	5 750	5 250	3 000		65 237	120 000	
J	Frais Divers	150 000		22 417	39 625	11 745	947	7 115	8 750	5 750									10 213	150 000	
K	T.V.A																				
L	Fonds de concours	2 261 000								126 000									2 135 000	0	2 261 000
	<b>RECETTES</b>																				
A	Cessions	32 642 740	1 225 077	305 359	2 254 025	5 283 086	2 034 637	943 525	3 325 774	1 265 648	631 376	32 400	519 787	32 400	728 530	713 600			13 259 172	32 642 740	
B	Participations	20 769 944		23 667	991 767	384 698	1 059	924 000	2 557 516	1 106 848	328 428		487 387		747 130	783 900			12 299 492	20 635 893	
C	Subventions Publiques	1 505 134	1 219 195	237 860	1 235 266	4 841 263	241 906	19 925	698 258	158 800	270 548								992 680	1 505 134	
D	Produits Divers	10 227 661	5 852	46 732	27 042	57 719	1 791 071				32 400		32 400	32 400	32 400				0	10 202 339	
E	Produits Financiers	140 000																	0	299 374	



## > En dépenses (en € HT)

Certains titres ont été modifiés afin de proposer une présentation identique avec le CRAC de la ZAC Ferrié

### A. Etudes générales (737 984€) dont 26 828 € en 2019.

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 »

Le poste « Etudes générales » augmente de 37 984 € correspondant au montant des dépenses d'études acoustiques, vibratoires et environnementales réalisées lors de la mise à jour de l'étude d'impact qui étaient initialement positionnées dans la partie « Ingénierie ».

### B. Acquisitions foncières (9.865.570 €) dont 89 568 € HT en 2019.

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 1 072 749 € en 2019.

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)

La présentation des travaux d'aménagement a été modifiée pour en faciliter la lecture. Les dépenses sont désormais classées par marché de travaux, avec leur intitulé (exemple : Parvis de la gare, gare routière et Pont de Paris) puis déclinées par lots (VRD, Réseaux souples, espaces verts ....)

D. 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. Ingénierie (1.723 168. €) dont 98 769 € en 2019.

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 53.845 €
- les frais divers (Attestation CAC...)

Le poste « Ingénierie » est réduit de 53 845 € car les dépenses d'études acoustiques, vibratoires et environnementales réalisées lors de la mise à jour de l'étude d'impact ont été déplacées dans la partie « Etudes Générales ».

E. Rémunération de l'aménageur (2.003.861 €) dont 214 692 € en 2019.

Ce poste comprend l'ensemble des rémunérations prévues au contrat de concession jusqu'en 2019. Une adaptation sera à envisager pour ajuster le niveau de rémunération au temps réellement passé pour le suivi des tâches administratives (dans le cadre d'un projet avenant à la concession).

En 2019, il convient de noter une rémunération de suivi technique de 102 900,38 €.

F. Frais financiers (918.995 €) dont 43 466 € en 2019.

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

G. Assurance (20.000 €) dont 0 € en 2019.

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.

H. Impôts et taxes (65 861 €) dont 15 420 € en 2019.

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

Ce poste augmente de 15 861 € HT en raison du décalage de la cession de l'îlot Magenta

I. Frais de commercialisation (120.000 €) dont 1 158 € en 2019.

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

J. Frais divers (150.000 €) dont 947 € en 2019.

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

K. TVA

Néant

L. Fond de concours (2.261.000 €) dont 0 € en 2019.

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 **32.642.470 € HT, stable par rapport au CRAC 2018.**

**> En recettes (en € HT)**

A. Cessions (20.635.893 €) dont 1 059 € en 2019.

Ce poste a été réduit d'un montant de 134 051 € en raison d'une baisse de m<sup>2</sup> de SPC prévisionnelle sur l'îlot 1, due aux contraintes techniques de cet îlot.

Aucune cession a été réalisée en 2019.

L'année 2019 est marquée par le versement de 1 059 € par la SCI Marine (convention de participation aux équipements publics).

La présentation a été réorganisée pour faciliter la compréhension.

- **Secteur 1**
  - Activités tertiaires
    - Ilot Ex-trésorerie
    - Ilot Magenta
    - Ilot 1 .....
  - Logements
    - Lot 1C
  - Résidence étudiante
    - Lot 1B
  - Résidence sénior
    - Lot 2
    -

- **Secteur 2**
  - Activités tertiaires
  - Logements
  - Parking
  
- **Secteur 3**
  - Activités tertiaires
  - Logements

B. Participations (1.505.134 €) dont 241 906 € en 2019.

Ce poste ne connaît pas de variation.

L'année 2019 est marquée par le versement des participations de Laval Agglomération aux travaux d'assainissement en séparatif sur la rue des 3 Régiments.

C. Subventions publiques (10.202 339 €) dont 1 791 671 € en 2019.

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.

Comme indiqué plus haut, plusieurs recettes prévisionnelles ont été réduites pour tenir compte des coûts réels des travaux :

- - 11 412 € pour le Département
- - 57 510 € pour Laval Agglomération
- - 115 201 € pour la Ville de Laval

La dépense suivante a été ajoutée :

- + 158 800 € - Laval Agglomération Foncier Nord

Cette somme est issue du tableau financier du protocole PEM (734 000 € foncier Laval Agglomération). A ce jour 158 800 € n'ont pas été appelés et sont aujourd'hui fléchés pour l'acquisition du foncier Nord.

La SPL se rapprochera de Laval Agglomération pour établir une convention spécifique au moment de l'acquisition du foncier Nord.

#### D. Produits divers (299 374 €)

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

Le montant de ce poste augmente de 159 374 € en raison de l'ajout des recettes prévisionnelles du parking provisoire prévu sur l'îlot 5b-6.

Cette hausse vient compenser la baisse de cessions charges foncières et de subventions publiques évoqués ci-avant.

#### E. Produits Financiers

Néant

Les recettes prévisionnelles font apparaître un montant de **32.642.740 € HT, stable par rapport au CRAC 2018**

### **3.2/ Trésorerie et financement**

- Convention de participation aux équipements publics.

Dans le cadre de la convention de participation financière signée avec la SCI Marine, un montant de 1 059,45 € HT a été perçu en 2019

- Convention de financement

Une convention de financement entre Laval Agglomération, la Ville de Laval et la SPL a été signée le 22 octobre 2018 dans le cadre des travaux de mise en séparatif des réseaux EU/EP et de renouvellement de la conduite d'eau potable. Le montant de la participation est de :

- 123.951,96 € TTC pour Laval Agglomération (eaux usées)
- 99.927,60 € TTC pour Laval Agglomération (eau potable)
- 73.927,92 € TTC pour la Ville de Laval (eaux pluviales)

En 2019 :

- 121 084,68 € TTC ont été versés par Laval Agglomération (eaux usées)
- 96 984,86 € TTC ont été versés par Laval Agglomération (eau potable)
- 72 217,80 € TTC ont été versés par la Ville de Laval (eaux pluviales).

Les montants versés correspondent aux coûts réels des travaux réalisés.

Il n'y aura pas d'autres appels.

➤ 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

- Le dernier appel de fonds a été adressé aux partenaires en 2019.

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

- Le dernier appel de fonds a été adressé au Département en 2019.

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

- Le dernier appel de fonds a été adressé aux partenaires en 2019.

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

- Le dernier appel de fonds sera adressé aux partenaires en 2020.

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

- Plusieurs appels de fonds ont été adressés aux partenaires en 2019. Le solde sera adressé aux partenaires en 2021 selon l'avancée des opérations.

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

- Le dernier appel de fonds a été adressé aux partenaires en 2019.

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

La convention de financement relative à l'aménagement du carrefour Nord Pont de Paris sera rédigée en 2020 en fonction de l'avancement des études.

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.

### ➤ Ouverture de crédit

L'ouverture de crédit d'un montant de 2 000 000 € mis en place par la SPL LMA auprès du Crédit Agricole en 2019 arrivera à échéance le 20/01/2020.

Les modalités étaient les suivantes :

- Financier : Crédit Agricole
- Montant : 2 000 000 €
- Durée : 12 mois (20.01.2020)
- Taux : EURIBOR à 3 mois + 1.30%
- Remboursement du capital : in fine
- Remboursement des intérêts : trimestriellement
- Frais de dossier : 150 €
- Commission d'engagement : 1 250 €

La cession avec Duval Développement ayant été reportée au 31.03.2019, le Crédit Coopératif a prolongé pour la même durée l'ouverture de crédit mise en place en 2018 de 459 000 €. Sans réalisation de la cession escomptée (Duval Développement) au 31/03/2019, la SPL LMA a finalement remboursé l'ouverture de crédit.

Au cours du second trimestre 2019, la SPL LMA a dû faire face à des difficultés de trésorerie suite à la non-réalisation de la cession avec Duval Développement et au retard de décalage de versement des participations de la Ville de LAVAL

Pour ces raisons, la SPL LMA a fait appel à la BPGO, qui a répondu favorablement, pour l'accompagner financièrement aux conditions suivantes :

- Montant : 1 000 000 €
- Nature : découvert
- Durée : 31/12/2019
- Taux : EURIBOR 3 mois + 1.30% dont 0.20% de commission d'engagement
- Remboursement du capital : in fine
- Remboursement des intérêts : trimestriellement
- Frais de dossier : 900 €

### ➤ Emprunt mobilisé

La SPL LMA a organisé une rencontre avec ses partenaires bancaires courant septembre 2019 afin d'envisager la mise en place de solutions de financement à court et moyen terme pour l'accompagner dans la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le Crédit Agricole et la BPGO se sont positionnés pour poursuivre leur accompagnement financier 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%
- Remboursement du capital : semestriel
- Remboursement des intérêts : semestriel
- Frais de dossier : 1 500 €

- Financeur : BPGO
- Montant : 1 000 000 €
- Durée : 72 mois
- Différé : 12 mois
- Taux fixe : 0,87%
- Remboursement du capital : semestriel
- Remboursement des intérêts : semestriel
- Frais de dossier : 1 500 €

➤ Garantie du concédant

Suite aux propositions bancaires du Crédit Agricole et la BPGO, 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 31/12/2019

La trésorerie de l'opération de la ZAC LGV est de – 4 088 448 € au 31.12.2019.

Les prêts seront mis en place sur début 2020. Le crédit de la BPGO n'a pas été remboursé au 31.12.2019 comme prévu initialement au contrat. Aussi, une prolongation a été accordée par la banque jusqu'à la mise en place du prêt de 1 000 K€.



## 4.1 / Objectifs principaux à court terme

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

- 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,
- Poursuivre les recherches de prospects et accompagner ADIM Ouest dans la faisabilité du lot diamant.
- Signer l'acte authentique avec bWOOD pour le lot 2,
- Poursuivre les échanges avec MEDUANE pour le lot 5a,
- Signer les actes 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
- Définir les conditions de réalisation et les modalités de prise en charge financière des travaux d'extension du parking Nord en aérien.
- 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 et 3
- Actualiser le bilan

La SPL proposera à la Ville de Laval d'engager, en 2020, une actualisation du projet urbain des deux secteurs d'urbanisation, situés au Nord de la ZAC. En effet, l'évolution du programme, du marché immobilier et du contexte nécessite d'interroger le projet et ses conséquences sur le bilan d'opération.

A titre d'exemple :

- le secteur 2 prévoit actuellement 26 965 m<sup>2</sup> de SPC et 3 789 890 € HT de charges foncières. Or, compte tenu du déplacement du parking SILO Nord, de la réduction de la constructibilité induite et des contraintes fixées par la SNCF des économies seront nécessairement à réaliser afin de garantir l'équilibre financier de l'opération.

- Le secteur 3 concentre à lui seul 44 830 m<sup>2</sup> de SPC et 8 743 792 € HT de charges foncières. La densité attendue et la programmation de logements collectifs interpellent, d'autant plus que l'urbanisation nécessite l'acquisition de nombreuses propriétés bâties, toujours en activité (concession automobile, station-service...) en vue de les dépolluer, de les démolir et les transformer

Il convient également de préciser que la crise sanitaire liée au COVID pourrait avoir des incidences sur le calendrier évoqué ci-avant.

## **4.2 / Délibérations et courriers de la collectivité à prévoir**

- Délibération d'acceptation du compte rendu d'activités à la collectivité,
- Avenant n°2 à la concession d'aménagement de la ZAC LGV en 2020 (modification de la rémunération de l'aménageur)

## ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession

---

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

DEPENSES PREVISIONNELLES

Ligne	Intitulé	CRACL 2018	Engagements	Réalisé	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	au-delà	CRACL 2019
		Approuvé	Engagé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	
A	Etudes Générales	700 000	551 712	504 742	118 311	188 356	98 382	72 865	26 828	15 500	27 000	20 000	16 000	12 000	14 000	15 000	11 000	10 000	10 000	10 000	87 740	737 984
AD15	Etudes Urbanes	600 000	471 874	430 448	112 631	143 964	91 772	56 271	26 828	15 500	25 000	20 000	14 000	12 000	12 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	31 033	600 000
AD20	Fermeture et bornages	38 990	5 230	5 230	660	900	1 990	1 600													22 770	35 000
AD30	Etudes Sol, Sondages	61 010	23 717	17 062				4 620	11 330												33 941	51 890
AD70	Etudes acoustiques, vibrations, etc.		51 081	51 081																	0	11 010
B	Acquisitions Foncières	9 855 571	4 485 980	4 485 980	1 742 000	1 440 894	239 423	550 107	23 997	89 558	10 000					495 000					4 874 591	9 855 571
BD	Acquisitions	9 795 121	4 367 463	4 367 463	1 742 000	1 418 000	191 438	526 442	89 583	10 000						450 000					4 967 058	9 795 121
BD10	Fermap (hors concours)	5 590 480	860 920	860 920			184 352	590 802	85 766	10 000						450 000					4 269 560	5 590 480
BD20	Démarches relations (Sol, Exon)	337 120	341 084	341 084			7 088	333 000	1 007												0	341 084
BD40	Démarches démaillage (hors concours)		2 641	2 641																	0	2 641
BD50	Acquisitions au concours	3 248 851	3 162 809	3 162 809	1 742 000	1 418 000		2 640													0	3 162 809
BI	Plan sur Acquisitions	70450	118 517	118 517			22 894	47 965	23 665	23 997	-15				45 000						0	169 517
BI10	Relais	89 950	111 494	111 494			22 894	47 965	23 665	16 975	-15				45 000						0	169 517
BI30	Accise		4 500	6 500																	226 444	
BI50	Autres Plan sur Acquisitions	1 000	723	723																	0	
C	Travaux	14 779 300	7 040 540	6 895 266			12 475	1 531 381	4 272 881	1 072 749	55 004	866 000	476 000	402 000	202 000	581 035	110 000	130 000	60 000	60 000	4 939 776	14 779 300
CD	Mise en Etat des Sol	1 240 204	37 908	37 908																	1 202 296	1 240 204
CD10	Démolition, Excavations de Matériaux	791 520																				
CD40	Dépollution	250 000	37 908	37 908																		
CI	Travaux d'aménagement	13 311 440	6 902 873	6 757 599			1 523 226	4 207 682	1 026 691	50 155	866 000	476 000	402 000	202 000	581 035	110 000	130 000	60 000	60 000	3 616 051	13 311 440	
CI10	Marché 1 - Gare routière provisoire		163 778	163 778			163 781	1 640														
CI15	Marché 2 - Gare routière, Park, Port Pass		2 437 821	2 398 405			922 318	454 833	21 253	15 155												
	Lot 1 - V.D, Terrassements, assainissement		1 651 924	1 645 171			692 223	552 948														
	Lot 2 - Réseaux souples		249 228	236 372			44 297	184 782	7 493													
	Lot 3 - Structure gare routière		478 943	425 317			183 442	291 875														
	Lot 4 - Espaces verts		42 798	27 800				23 895	3 884													
	Petits travaux complémentaires		14 899	13 565			2 335	1 335	9 875	15 155												
CI16	Marché 2 - Couverts, voir haute		1 743 532	1 732 554			205 951	1 477 851	48 712													
	Lot 1 - V.D - Terrassements - Assainissements		1 439 841	1 439 841			205 993	1 397 070	36 778													
	Lot 2 - Réseaux souples		231 793	223 218				220 862	2 937													
	Lot 3 - Espaces verts		64 479	62 027				54 259	7 768													
	Petits travaux complémentaires		7 428	7 428				5 660	1 768													
CI17	Marché 4 - 3 Régiments, Carrefour Sud		2 538 003	2 483 439			216 434	1 272 047	954 938	35 000	1 500											
	Effacement réseau		221 510	216 434			216 434															
	Lot 1 - Terrassement Voirie		1 251 747	1 242 669				767 520	475 349													
	Lot 2 - Assainissement		694 412	694 412				397 124	297 286													
	Lot 3 - Réseaux souples		294 641	245 745				79 527	166 818													
	Lot 4 - Espaces verts		36 438	4 327					4 327	35 000	1 000											
	Petits Travaux complémentaires		39 653	39 653				27 894	11 759													
CI20	Marché 5 - Carrefour Nord Port de Paris											440 000										
CI25	Autres marchés à venir											435 000	476 000	402 000	202 000	581 035	110 000	130 000	60 000	60 000		
	Revetement défilé Magenta											54 000										
	Embrassement phonique rue Beunee												20 000									
	Parking provisoire Nord											200 000										
	Abords Lot 1 - Ecole monumentale											125 000	105 000	100 000								
	Parking provisoire Sud											182 000										
	Rue des 3 Régiments - par tranches											100 000	135 000	230 000	150 000	160 000	110 000	130 000	60 000	60 000		
	Vue haute Trottoir def espaces verts												52 000	52 000	70 000							
	Rabaissement Beunee/Lecteur																					
CI30	Investigation réseaux existants		18 742	18 742			18 742	3 200	1 790													
CI35	Raccordements réseaux		99 759	99 759			12 475	8 155	70 199	8 890	4 068											
CI37	Raccordements et branchements asc		99 759	99 759			12 475	8 155	70 199	8 890	4 068											
D	Ingenierie	1 777 013	1 030 720	867 828		24 095	273 170	240 297	221 241	99 789	53 236	57 500	56 500	51 450	47 500	32 500	37 000	35 000	48 000	30 300	416 590	1 723 168
DD10	Maitrise d'œuvre	1 534 118	997 002	834 900		24 091	273 170	225 808	208 638	93 730	52 819	52 500	54 000	48 950	45 000	30 000	35 000	33 000	46 000	28 300	283 404	1 534 118
DD20	Contrôle technique	77 092	17 132	15 142			7 082	6 780	2 480		2 700	1 500	1 500	1 500	1 500	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	88 230	77 092
DD40	SPS	11 870	12 866	12 866			7 407	3 816	1 304		331	2 300	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	28 750	31 870
DD60	Autres honoraires	60 093	3 722	3 860			400	2 000	1 483												0	60 093
E	Remunération de l'animateur	2 003 861	2 003 861	1 353 942		174 026	110 000	245 146	610 003	214 692	26 256	142 164	72 200	54 360	18 392	35 779	10 560	30 411	24 574	5 760	208 498	2 003 861
ED10	Acqu沿海	73 348	73 348	73 348		64 029		7 203	2 119	1 791											0	73 348
ED15	Remunération de suivi technique	647 260	647 260	700 333			108 537	488 802	102 900	5 280	81 134	45 696	38 930	18 392	15 779	10 560	12 480	5 760	5 760	0	982 494	0
ED20	Commercialement	98 467	98 467	38 467			19 386	9 082		20 976	59 048	28 584	15 769								187 568	0
ED30	Autres	0	0	0																	0	0
ED40	Ram forcé - suivi administratif	1 184 684	1 184 686	350 000		110 000	110 000	110 000	110 000												208 498	218 414
F	Plan Financiers	918 995	151 485	1																		





## 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 2019

### TABLEAU DES ACQUISITIONS EN 2019

Acquisition réalisée en 2019		Montant
SNCF Réseau	Parcelle AV612	2000,00 €

Aucune cession n'a été réalisée en 2019.



## ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE

Depuis la clôture de l'exercice 2019, un évènement majeur affecte durablement les activités de la SPL Laval Mayenne Aménagements ainsi que les conditions de mise en œuvre des différentes missions confiées par la Ville de Laval dans le cadre de cette concession d'aménagement.

En effet, afin de lutter contre la propagation du virus covid-19, reconnu en tant que pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020, l'État a déclaré l'état d'urgence sanitaire et mis en place une série de mesures, parmi lesquelles figurent :

- La fermeture des établissements recevant du public (écoles, commerces, bibliothèques,...),
- La restriction des déplacements sur la période allant du 16 mars au 11 mai 2020.
- L'adaptation des modalités de déplacement à compter du 11 mai 2020.

Les impacts de cette crise sanitaire sur les conditions de mise en œuvre de l'opération d'aménagement sont multiples :

### 1. Mise en œuvre du programme des équipements publics

Conformément aux stipulations du traité de concession, la SPL Laval Mayenne Aménagements assure la maîtrise d'ouvrage des études et travaux des ouvrages et équipements concourant à l'opération.

Les membres du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine ont pris chacun des mesures spécifiques pour adapter leur activité à la période de confinement. Les moyens humains mobilisables pour la conduite des différentes études (maîtrise d'œuvre urbaine, coordination des projets immobiliers, etc.) ont été ponctuellement réduits, impactant de fait le calendrier de réalisation de plusieurs missions. En conséquence, la SPL a reporté les échéances de :

- La mission d'OPCU urbain

Afin de préserver la sécurité de l'ensemble des intervenants, la suspension des chantiers a été prononcée le 16 mars 2020.

Les impacts directs pour la ZAC LGV sont limités dans la mesure où, à cette période, seule l'entreprise Leroy Paysages était missionnée pour exécuter des prestations de finition liés aux plantations effectuées lors de l'aménagement de la rue des 3 régiments. En effet, seuls 3 jours d'intervention restaient à exécuter lors de la suspension du chantier.

L'impact de l'arrêt des chantiers lié à cette crise sanitaire est nul pour la ZAC LGV.

A l'inverse, les impacts sur le calendrier des travaux restant à programmer seront plus importants, celui-ci étant principalement dépendant :

- De la capacité de la chaîne de production de finaliser les études de conception et de déterminer des conditions d'exécution des travaux et les conditions sanitaires afférentes,
- De la trésorerie de l'opération disponible à court et moyen terme,

## 2. Commercialisation des opérations

La crise sanitaire ayant provoqué un arrêt de la quasi-totalité de la chaîne de production des secteurs de la construction et de la promotion immobilière, le calendrier initial des cessions sera modifié.

En effet, les impacts pour les opérations concernent :

- La suspension des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme,
- La suspension des délais de recours,
- La suspension des chantiers,
- La capacité des opérateurs immobiliers et de leurs prestataires à maintenir leur activité durant la période de confinement.

En outre, les conséquences de la crise sanitaire sur le marché de l'immobilier d'entreprises ou du logement sont incertaines. Le contenu des actions pour soutenir ce secteur (dispositifs fiscaux,...) ne sont pas connus.

Les opérateurs intervenant actuellement dans la ZAC LGV expriment généralement un manque de visibilité quant à l'évolution du marché immobilier à court terme, dû notamment à des facteurs tels que :

- l'impact de la crise économique sur le pouvoir d'achat des ménages, et la révision de leurs priorités d'investissement,
- les attentes des ménages vis-à-vis du logement (typologie, prestations, etc.),
- le soutien des partenaires bancaires et des assurances,
- l'attitude des investisseurs vis-à-vis du marché immobilier, au regard d'autres produits financiers.

A titre d'exemple, le groupe DUVAL a sollicité la prolongation jusqu'au 31 décembre 2020 de la promesse de vente conclue pour l'acquisition de l'îlot Magenta afin d'envisager, avec ses prospects, les modalités de mise en œuvre de l'opération.

Conséquences pour l'opération d'aménagement :

Au regard de ces éléments, l'impact de la crise sanitaire concernera, dans un premier temps, la trésorerie de l'opération. De ce fait, celle-ci sera ajustée par la SPL Laval Mayenne Aménagements durant les années 2020 et 2021, en relation directe avec nos partenaires bancaires.

La Ville de Laval sera régulièrement informée afin, notamment, d'anticiper les éventuels besoins en termes de garantie.

Au-delà des cessions en cours et programmées, la SPL ne dispose pas d'une visibilité suffisante à ce jour quant au succès des prochaines consultations immobilières. De nombreux facteurs structurels et conjoncturels, endogènes et exogènes, peuvent en effet interroger dans des proportions variables la pertinence du programme global des constructions du dossier de réalisation, tout comme le régime des charges foncières acceptables par les opérateurs.

Les conséquences sur le bilan d'opération pourront être détaillées à compter de l'exercice 2020/2021. 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,...).

## **ANNEXE 4 : BILAN DES CONVENTIONS D'AVANCES**

Aucune convention n'a été conclue sur l'exercice 2019.

## **ANNEXE 5 : COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS APPELEES 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 a appelé en 2019, dans le cadre du protocole d'accord PEM, signé par les partenaires le 8 mars 2013, les participations suivantes :

**Convention de financement n°2** – Travaux d'interfaces et adaptations du parvis de la gare existant – % sur présentation des ordres de services

- Région : 21 000 € HT
- Département : 12 750 € HT
- Laval Agglomération : 94 500 € HT
- Ville de Laval : 26 100 € HT

**Convention de financement n°3** – Gare routière – % sur présentation des ordres de services

- Département : 272 088 € HT

**Convention de financement n°4** – Secteur Coubertin – % sur présentation des ordres de services

- Laval Agglomération : 42 140,40 € HT
- Ville de Laval : 29 722,40€ HT

**Convention de financement n°6** – Rue des 3 Régiments – % sur présentation des ordres de services

- Laval Agglomération : 178 766,80 € HT

- Ville de Laval : 624 433,20 € HT
- Région : 39 462 € HT

**Convention de financement n°7 – Carrefour Sud Pont de Paris – % sur présentation des ordres de services**

- Laval Agglomération : 33 950 € HT
- Ville de Laval : 36 750 € HT
- Conseil Départemental : 32 900 € HT
- FRED : 128 801,23 € HT

**Libération des emprise foncières SNCF – sur factures acquittées**

- Laval Agglomération : 45 422,46 € HT
- FNADT : 65 206,35 € HT

**Autre financement :**

**Convention réseaux AEP-EU-EP au sein de la rue des 3 Régiments – sur factures acquittées**

- Laval Agglomération : 218 069,54 € TTC soit 181 724,62 € HT
- Ville de Laval : EP : 72 217,80 € TTC soit 60 181,50 € HT



## APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ (CRACL) POUR L'ANNÉE 2019 DE LA ZAC FERRIÉ EN APPLICATION DU TRAITÉ DE CONCESSION

Rapporteur : Antoine Caplan

### I - Présentation de la décision

La dissolution du 42<sup>e</sup> régiment de transmission de Laval est effective depuis juin 2011. La ville de Laval a pu bénéficier d'aides 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. 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.

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 construction 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 en matière d'infrastructures, de réseaux, de création et réaménagement d'espaces publics. Compte-tenu des délais envisageables pour la reconversion globale du site, la ville a choisi de limiter cette ZAC n°1 à une partie du site.

Pour cette ZAC, la ville de Laval a confié, en 2015, la concession d'aménagement à la société publique locale SPL Laval Mayenne Aménagements.

Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre a été sélectionnée en 2016 et a repris les plans d'aménagement du site pour aboutir au dossier de réalisation approuvé en 2017.

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 l'équipement départemental "Espace Mayenne", destiné à accueillir des manifestations sportives, des événements 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 Économie, pôle Emploi, la médecine du travail ou encore de logements à construire sur la place Albert Jacquard et la place d'Armes ou sur les espaces de parkings présents à l'entrée du quartier.

### II- L'approbation du bilan annuel

Le code de l'urbanisme et notamment son article L300-5 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 comportant notamment en annexe :



- 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 ;
- le plan de trésorerie actualisé et les 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 résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant.

Le compte-rendu annuel est établi à l'issue de la clôture d'exercice comptable au 31 mars, puis est examiné par le conseil d'administration de la SPL. En raison de la crise sanitaire, le compte-rendu ci-joint n'a pas pu être présenté cette année dans le délai prévu au contrat.

Au cours de l'année 2019, le suivi d'opération assuré par la SPL LMA a permis, notamment, de :

- faire approuver un avenant dont les dispositions sont adaptées à la poursuite de l'opération de ZAC,
- d'assurer la coordination technique des projets de construction tels que la résidence Avicenne, l'extension du pôle régional de formation, le lotissement de la Fuye,
- de poursuivre la concertation et de réaliser des ateliers avec les usagers du quartier, et l'organisation de la "journée Ferrié" n°4,
- d'opérer le déclassement du domaine public des terrains nécessaires aux futures constructions,
- de réaliser des études de faisabilité sur les ilots G2, F2, B1a,
- de déposer un permis d'aménager pour la réalisation du parking de l'ilot VH3, parking Albert Jacquard, déclaration pour le parking Noël Meslier.

En 2019, les acquisitions et cessions foncières notables étaient les suivantes :

La ville a cédé des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération à la SPL à l'euro symbolique conformément au traité de concession (parcelle DB 110, DB 123). Différentes négociations se sont poursuivies au cours de l'année et sont rappelées dans le compte-rendu annuel joint.

La SPL a vendu les ilots A1 et A3 pour la réalisation des constructions prévues au dossier de réalisation.

La SPL LMA a ainsi assuré la totalité des phases de l'opération depuis l'appel à projet jusqu'à la construction, animation de la concertation et commercialisation.

III - Impact budgétaire et financier:

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

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 2019 pour la ZAC Ferrié présenté par la SPL LMA et d'autoriser le maire à signer tout document à cet effet.

**M. le Maire :** *Concernant la Zac Ferrié, Antoine Caplan, Bruno Bertier, Georges Poirier, Patrice Morin, Geoffrey Begon, Xavier Dubourg ainsi que moi-même ne prenons pas part au vote en tant qu'administrateurs de la SPL LMA. Pour les autres, je vais procéder au vote. Le rapport est donc adopté.*

N° S500- TUEC- 2

APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ (CRACL) POUR L'ANNÉE 2019 DE LA ZAC FERRIÉ EN APPLICATION DU TRAITÉ DE CONCESSION

Rapporteur : Antoine Caplan

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 L 300-5,

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

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

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 (CRACL) 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 2019 présenté par la société publique locale d'aménagement Laval Mayenne Aménagements 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 afférents 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.

Florian Bercault, Antoine Caplan, Bruno Bertier, Georges Poirier, Patrice Morin, Geoffrey Begon et Xavier Dubourg ne prennent pas part au vote en tant qu'administrateurs de la SPL LMA.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

SPL LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS

ZAC FERRIE



## Table des matières

1. Présentation de l'opération .....	3
<i>Préambule</i> .....	3
1.1 / Objectifs.....	4
1.2/ Programme / Composition.....	5
1.3/ Cadre juridique .....	6
1.4/ Intervenants .....	7
2. Etat d'avancement de l'opération.....	9
2.1/ Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine.....	9
2.2/ Foncier.....	14
2.3/ Travaux d'aménagement.....	17
2.4/ Commercialisation des projets en cours .....	24
2.5/ Modalités de conduite et de gestion opérationnelle.....	37
2.6/ Communication et concertation.....	37
2.7/ Rémunération Aménageur .....	39
2.8/ Labellisation éco-quartier .....	40
3. Eléments financiers.....	41
3.1/ Bilan financier prévisionnel .....	41
3.2/ Trésorerie et financement.....	47
4. Perspectives.....	50
4.1 / Objectifs principaux à court terme.....	50
4.2 / Délibérations de la collectivité à prévoir .....	51
ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession.....	52
ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL ACTUALISE ET PLAN GLOBAL DE TRESORERIE .....	53
ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS .....	59
ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE.....	60
ANNEXE 4 : BILAN DES CONVENTIONS D'AVANCES.....	65
ANNEXE 5 : COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS VERSEES PAR LES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES (article 16.3) .....	66

### ***Préambule***

La dissolution du 42<sup>e</sup> 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.

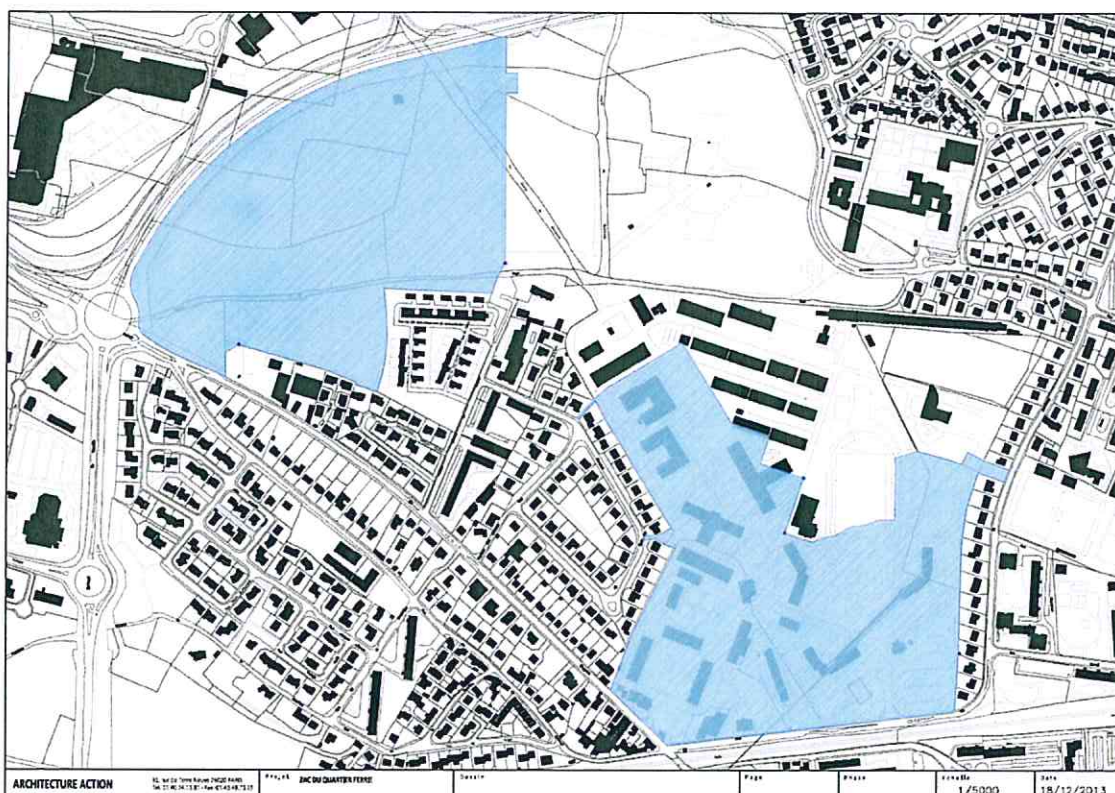
Le quartier Ferrié, avec une surface équivalente au centre-ville historique de Laval, est en conséquence une opportunité unique pour un projet urbain de réorganisation et de développement de l'ensemble ouest de la ville. Dans un contexte élargi, le quartier Ferrié devient un pôle pilote structurant pour 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 Laval Mayenne Aménagements. Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été désignée en 2016 pour conduire les études qui aboutiront 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 l'emplacement retenu pour « Espace Mayenne », équipement destiné à accueillir des activités sportives,

culturelles et évènementielles et réalisé par le Département de la Mayenne. Elle accueillera aussi des locaux d'activités ainsi que des logements. La deuxième zone au sud-est du site (15,1 ha) comprend des bâtiments existants à proximité directe de l'avenue de Fougères et de la rue de la Gaucherie. Elle est destinée à accueillir un ensemble diversifié de logements, locaux tertiaires, services et équipements.



## 1.1 / Objectifs

Parmi les objectifs fixés à court terme dans le CRACL 2018, ceux portant sur l'exercice 2019 visaient à :

- Rédaction d'une convention de co-financement du programme des équipements publics par Laval Agglomération,
- Accompagnement de la Ville de Laval sur le déclassement et la désaffectation du domaine public situé dans les futures emprises constructibles de la ZAC,
- Etudes opérationnelles (phase PRO et suivantes) sur des secteurs ciblés,
- Réalisation du programme des équipements publics du dossier de réalisation :
  - Finalisation des aménagements du fragment D1 partiel,
  - Finalisation des aménagements dans les fragments A et B partiels,
  - Poursuite de la viabilisation du secteur nord de la ZAC,
  - Initialisation du réaménagement de la partie sud-ouest de la ZAC,
  - Poursuite de l'aménagement de la voie de transport en commun en site propre sur la partie sud de la ZAC.
- Missions de coordination et de suivi d'opérations immobilières,

- Signature des actes authentiques pour les îlots A3, G4, G7 acb,
- Désignation d'opérateurs pour les îlots A1 et E1b,
- Consultation d'opérateurs pour les îlots C2-C3-C4, G1, G8,
- 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 2019.

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 m<sup>2</sup>,
- activités : 25 452 m<sup>2</sup>,
- équipements : 32 981 m<sup>2</sup>.

Le volume total de surface de plancher dans la ZAC s'établit à 122 701 m<sup>2</sup>.



*Plan-guide de la ZAC Ferrié – état 2019*



Plan des fragments d'urbanisation de la ZAC Ferrié – état 2019



### 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 initiale de la concession : 2 Février 2025
- 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

**L'année 2019 a été marquée par la mise en place d'un premier avenant au Contrat de concession d'aménagement.**

Approuvé par le Conseil Municipal du 9 décembre 2019, et signé le 16 décembre 2019 entre la SPL et son Concédant, l'avenant permet de :

- modifier les conditions de participation du Concédant au coût de l'opération, conformément au bilan d'opération du dossier de réalisation,
- prolonger la durée de Traité de concession de cinq années supplémentaires,
- détailler les participations apportées par les autres financeurs,
- intégrer le changement de dénomination sociale du concessionnaire,
- remplacer certaines annexes, actualiser les références aux textes en vigueur, etc.

### 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.

- **Maitre d'œuvre urbain** : IN SITU Architecture, Culture(s) et Ville / MAP Paysagistes / NOX / Scopic / Alphaville / Caradeux Consultants / Graphic Images (contrat signé en 2016)

L'année 2019 a été marquée par la liquidation du groupe NOX, prononcée par jugement en date du 11 juillet 2019. Un premier avenant à l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine a été établi le 20 décembre 2019 afin de notifier la société A2I Infra en remplacement du groupe NOX.

## 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 2019, la SPL LMA a conclu 6 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 2019, trois bons de commande ont été notifiés pour la réalisation des prestations suivantes, prévues à l'accord cadre :

#### BC 9

- Coordination technique de la deuxième tranche du projet de construction de la résidence Avicenne,
- Coordination technique du projet d'extension du Pôle Régional de Formation Santé-Social,
- Etude de capacité hydraulique de l'îlot G2 permettant de localiser et dimensionner un bassin de récupération des eaux pluviales,
- Coordination architecturale de la deuxième tranche du projet de construction de la résidence Avicenne,
- Etude de faisabilité capacitaire de l'îlot F2,
- Coordination architecturale des lots libres du Hameau de la Fuye (îlots G7 a et c),
- Animation d'un atelier éco-quartier,
- Animation de la visite d'opérations à Trignac, en présence des services techniques de la Ville de Laval,
- Animation de la visite scolaire de la ZAC Ferrié,
- Préparation, animation et synthèse de la concertation relative aux espaces publics et à la place de la Nature dans la ZAC Ferrié.

#### BC 10

- Constitution d'un dossier de permis d'aménager le parking sis fragment VH3,
- Réalisation d'une esquisse chiffrée du carrefour situé boulevard Monsallier, au droit de l'accès nord au quartier Ferrié,
- Coordination technique de l'îlot B1a,
- Fiche de lot B1a,
- Coordination architecturale de l'îlot B1a,

- Animation de la visite d'opérations à Nantes, en présence des services techniques de la Ville de Laval,
- Préparation et animation du Jour Ferrié #4.

#### BC 11

- Analyse de la situation des études et travaux de VRD préalablement à un transfert de marché de maîtrise d'œuvre à la société A2I Infra,
- Réalisation d'un plan de déclassement d'emprises publiques,
- Constitution d'un dossier de permis d'aménager le parking Albert Jacquard,
- Constitution d'un dossier de déclaration préalable pour l'aménagement du parking Noël Meslier.
- Animation de la visite de la ZAC avec des journalistes, à l'initiative du Cabinet du Maire de Laval.

Le coût des honoraires liées à ces études s'élève à 62.968,75 € HT.

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

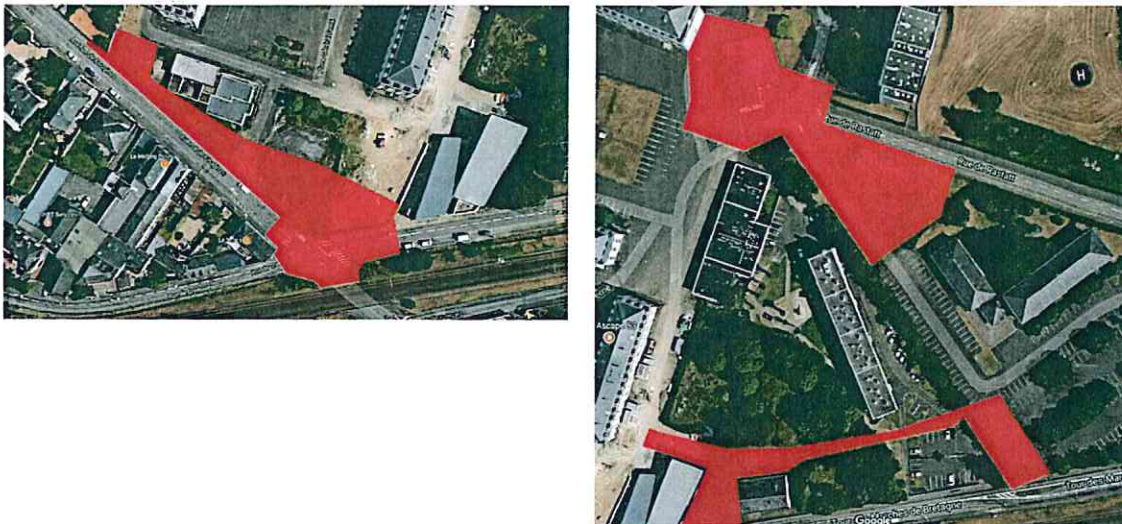
Bon de commande	Date	Montant € HT
n°1	04/03/2016	48.033,75
n°2	09/06/2016	57.941,13
n°3	25/01/2017	93.440,00
n°4	10/05/2017	66.387,50
n°5	25/07/2017	12.440,00
n°6	05/01/2018	56.680,00
n°7	24/05/2018	34.177,50
n°8	23/10/2018	14.555,00
n°9	10/04/2019	31.131,25
n°10	13/06/2019	9.562,50
n°11	23/09/2019	22.275,00
<b>Total</b>		<b>446.623,63</b>

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.



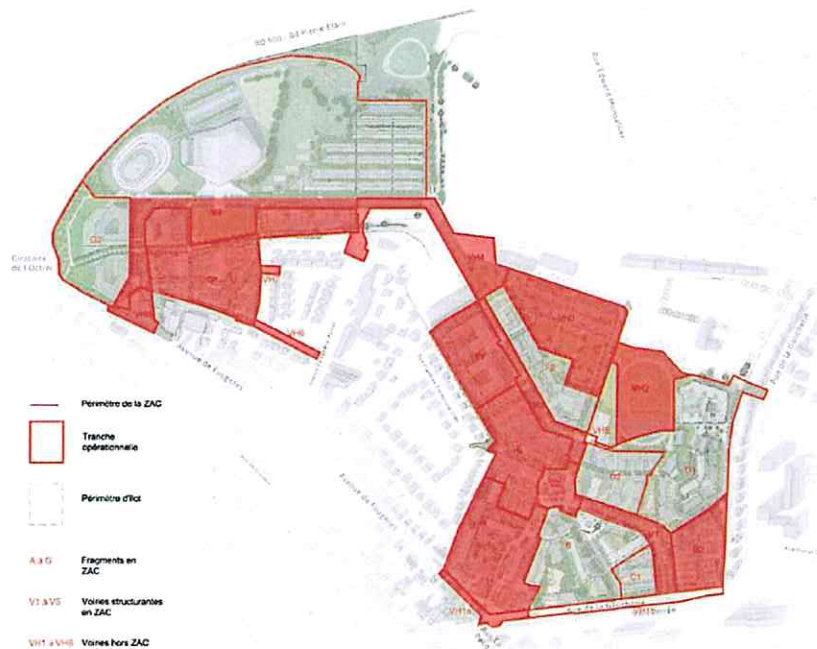
*Périmètre du fragment D1*

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 (marché soldé).



*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.



**TABLEAU DES MARCHES SUBSEQUENTS (2 à 6)**

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
<b>Total</b>		<b>525.217,06</b>

**TABLEAU DES AUTRES MARCHES PUBLICS CONCLUS EN 2019**

<b>Catégorie d'achat</b>	<b>Objet &amp; Caractéristiques</b>	<b>Titulaire</b>	<b>Montant € HT</b>
Services	Marché subséquent n°2 de sécurité et protection de la santé	Socotec	900,00
Services	Etude géotechnique îlot E1b	Ginger CEBTP	4.700,00
Services	Diagnostic amiante et plomb des superstructures du secteur sud	Socotec	990,00
Travaux	Déconstruction partielle mur d'enceinte et bâtiment 58, décapage îlot A3	AP-TP	73.060,65
Travaux	Déconstruction et doublage du mur d'enceinte au droit de l'agence Pôle Emploi	AP-TP Guittier WTP	3.150,00 3.490,00 51,00
Travaux	Fourniture et mise en service d'infrastructures de stationnement connectées – Fragment VH3	Parking Map	19.668,92
Travaux	Marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux Fragments A, E, V2 & F	Eurovia Atlantique Lot 1	1.749.999,75
Travaux	Marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux Fragments A, E, V2 & F	SPIE City Networks Lot 2	598.935,40
Travaux	Marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux Fragments A, E, V2 & F	Leroy Paysages Lot 3	378.000,00
<b>TOTAL</b>			<b>2 832 945,72</b>

## 2.2/ Foncier

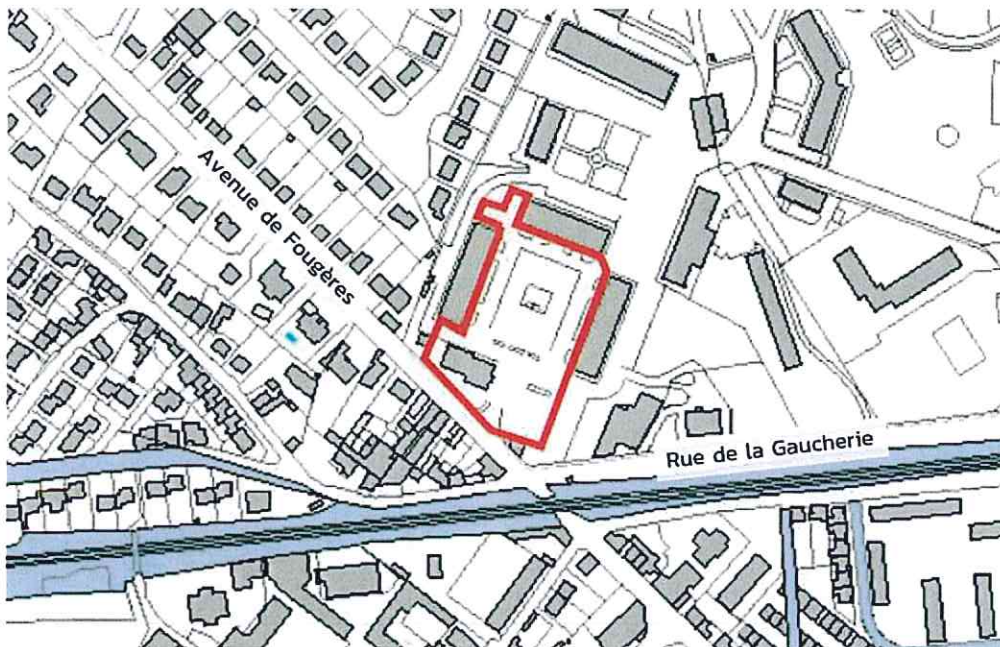
### 2.2.1 Acquisitions réalisées en 2019

Par délibération en date du 24 septembre 2018, le Conseil Municipal de Laval a cédé une partie de la parcelle DB 110 à la SPL.

L'acte authentique a été signé en date du 5 juin 2019.

D'une surface de 8.522,00 mètres carrés, la nouvelle parcelle cadastrée DB 123 a été cédée à l'euro symbolique, au titre de l'apport de la Collectivité au bilan d'opération.

La parcelle DB 123 comprend les îlots A1 et A3 dont la SPL a entamé la cession.



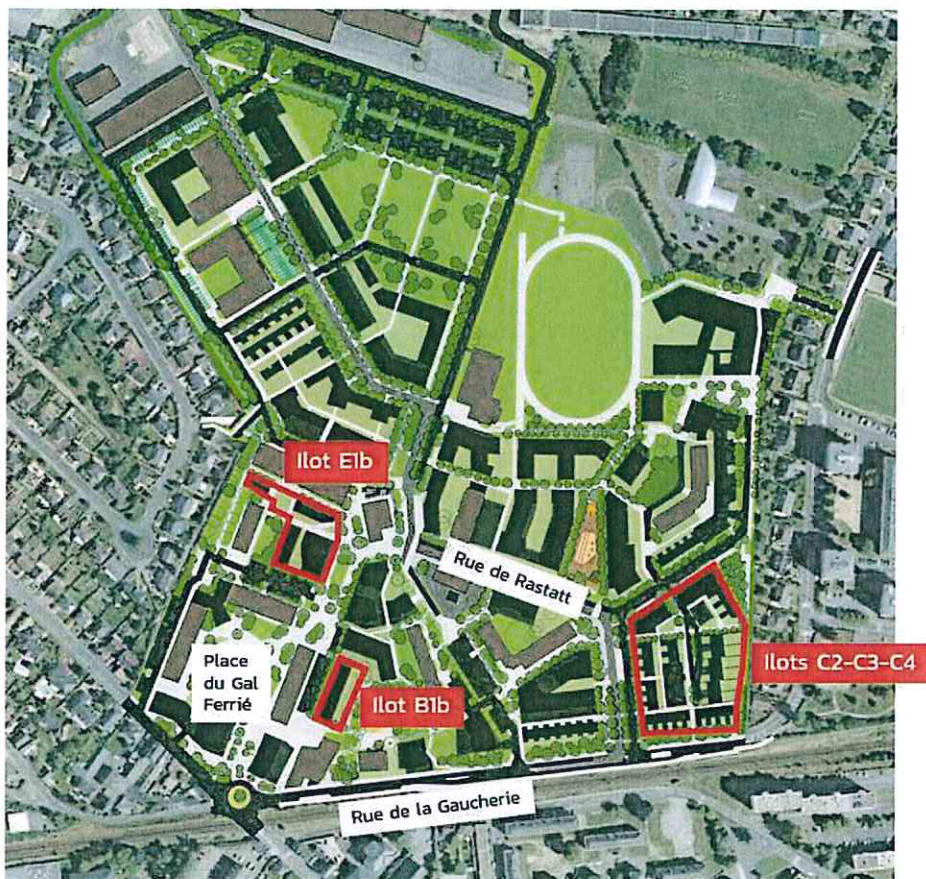
*Localisation de la parcelle DB 123*

### 2.2.2 Acquisitions restant à réaliser

L'Aménageur acquiert les terrains constructibles situés dans le périmètre de la ZAC Ferrié à l'avancement des commercialisations aux opérateurs.

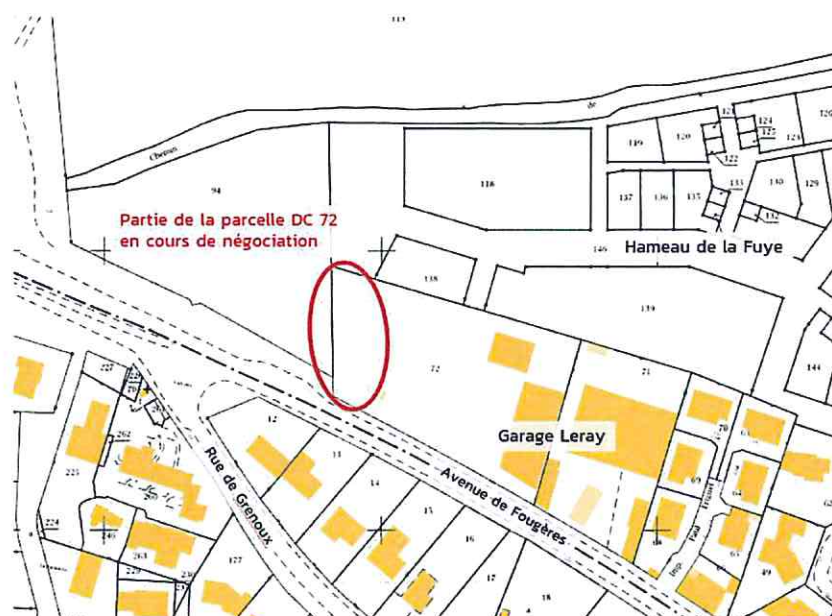
Selon le calendrier des prochaines cessions, la SPL acquerra auprès du Concédant le terrain d'assiette des îlots B1b, C2-C3-C4 et E1b. Une délibération devrait être prise par le Conseil Municipal début 2020.





Localisation des îlots B1b, C2-C3-C4 et E1b

Les négociations avec les propriétaires de la parcelle DC 72 se sont poursuivies dans le but de procéder à un échange foncier sans soulte afin que la SPL paracheève les équipements publics d'entrée nord de la ZAC. Au 31 décembre 2019, les négociations sont terminées et le projet d'acte rédigé. La signature devrait intervenir début 2020.

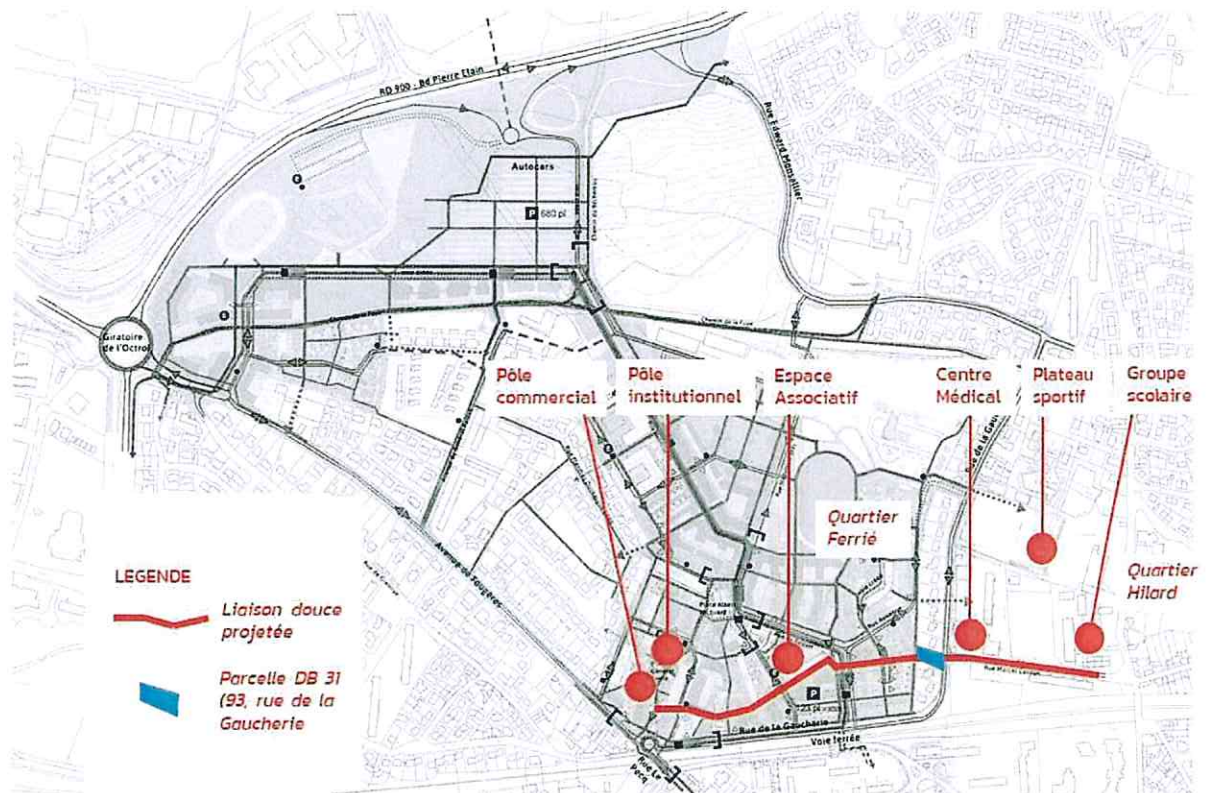


La SPL a visité le bien sis 53, rue Flandres-Dunkerque, lequel se situe partiellement dans le périmètre de la ZAC. Une proposition de cheminement doux a été formulée sur l'assiette en question. Le bien a été revendu en 2019, ainsi que celui situé au sud, sis 57, rue Flandres-Dunkerque. Les nouveaux propriétaires ont été rencontrés. Ils n'ont toutefois pas souhaité donner de suite favorable à la proposition formulée par la SPL. Au 31 décembre 2019, les discussions sont suspendues.



*Liaison douce projetée sur une partie du bien sis 53, rue Flandres-Dunkerque*

La SPL et son Concédant ont visité le bien sis 93, rue de la Gaucherie (parcelle cadastrée DB 31). Toutefois, sa localisation s'avère stratégique pour créer une continuité piétonne cohérente permettant de relier les quartiers Ferrié et Hilard. La Ville a souhaité formuler une proposition d'achat, laquelle a été acceptée par la propriétaire. Le Conseil Municipal du 9 décembre 2019 a délibéré en faveur de l'acquisition de l'immeuble, pour la somme de 200.000,00 €. L'acte authentique sera signé au plus tard le 31 décembre 2020. Le bien étant situé hors ZAC, la SPL ne pouvait procéder à son acquisition.



*Liaison douce interquartier projetée, passant par la parcelle DB 31*

## 2.2.3 Gestion du patrimoine

En 2019, 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 2020.



*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 2020.



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



*Création du giratoire à l'angle de l'avenue de Fougères et de la rue de la Gaucherie*

### 3. Viabilisation du secteur nord

La viabilisation du secteur nord de la ZAC a démarré à compter de novembre 2018.

Au 31 décembre 2019, les secteurs suivants sont en cours de réalisation ou terminés :

- le giratoire nord Fougères a été réalisé en mai 2019. L'infrastructure de priorisation du transport en commun sera mise en service lorsque la Collectivité aura communiqué ses prescriptions à la SPL.



*Giratoire nord Fougères*

- les voiries et espaces plantés du parking Madeleine Brès (fragment VH3) sont terminés à l'été 2019. L'éclairage public est mis en service fin 2019. L'infrastructure de gestion dynamique des stationnements sera opérationnelle début 2020. Les ouvrages seront remis au Concédant en 2020.



*Parking Madeleine Brès*

- les îlots G4 et G7 abc du Hameau de la Fuye (fragment G1) sont viabilisés au 31 décembre 2019. Les voies d'accès routier (rues Arnaud Beltrame et Jane Guyon) sont partiellement réalisées. Les espaces publics seront progressivement terminés en 2020 et 2021, suivant l'avancement des opérations immobilières du secteur.



*Rue Jane Guyon*

- la voie de transport en commun en site propre et les espaces connexes (fragments V4 et VH4) sont réalisés dans leur quasi-totalité au 31 décembre 2019. Les travaux de finition de l'enrobé de la voie TCSP seront effectués en 2020.



*Voie de transport en commun en site propre*

- les travaux préparatoires des espaces plantés (mise en place de la terre végétale, paillage, etc.) ont débuté fin 2019. Dès début 2020, une campagne de plantation sera menée sur l'ensemble du secteur nord.



*Préparation des espaces plantés (fragment VH4)*

#### **4. Requalification du secteur sud-ouest**

Les travaux préparatoires (abattages ponctuels d'arbres, terrassements, dévoiement et raccordement de réseaux...) ont débuté fin 2019.

Le programme de travaux comprend notamment :

- la transformation des places du Général Ferrié et Albert Jacquard en plateau piétonnier et arboré,
- le redéploiement du stationnement autour du pôle administratif (parking barriéré),
- le retraitement du tronçon sud de la rue Henri Gêret,
- la requalification des rues Charles Lecomte et Madeleine Brès, et de leurs abords.

Les travaux s'échelonneront jusqu'en 2023 – 2024, en suivant l'avancement des opérations immobilières du secteur.



*Périmètre de requalification du secteur sud-ouest*

## 5. Travaux divers

Afin de libérer l'emprise constructible de l'îlot A1 (place du Général Ferrié), la SPL a procédé à la déconstruction du bâtiment 58 et de la partie du mur d'enceinte sise avenue de Fougères. L'emprise de l'îlot A3 (bâtiment de liaison de l'Hôtel Communautaire) a également fait l'objet d'un décapage de terre végétale.





*Déconstruction du bâtiment 58 et du mur d'enceinte sis avenue de Fougères*

En 2019, la SPL a entamé la création de la « prairie aux lézards », au nord-ouest de la ZAC. Il s'agit d'une zone naturelle en défens, conformément au dossier de complément d'étude d'impact.

La SPL a sollicité le chantier d'avenir de Laval Agglomération pour entamer le nettoyage et la reconstruction partielle d'un mur existant, à l'aide des pierres issues des ruines d'un corps de ferme démolie précédemment sur le site. Une seconde campagne de reconstruction est programmée en 2021.



*Plan de situation de la « prairie aux lézards »*

Un bassin a également été réalisé sur ce secteur. Cet aménagement a fait l'objet d'un travail documentaire préalable réalisé par les élèves de l'Ecole de la 2<sup>ème</sup> Chance, accompagnés par le Pôle Environnement de Laval Agglomération.



*Bassin aménagé sur la « prairie aux lézards »*

D'autres travaux ont fait l'objet de commandes passées en 2019, mais seront réalisés en 2020. Il s'agit de :

- la déconstruction de la pointe sud du mur d'enceinte au droit de l'agence Pôle Emploi, et la reconstitution d'une vèture en pierre en jonction du bâtiment R83,
- la pose et la mise en service de capteurs vidéo sur le parking M. Brès, permettant une gestion dynamique des stationnements.

## **2.4/ Commercialisation des projets en cours**

### **2.4.1/ Fonciers cédés par la SPL**

#### **➤ Ilot A1**

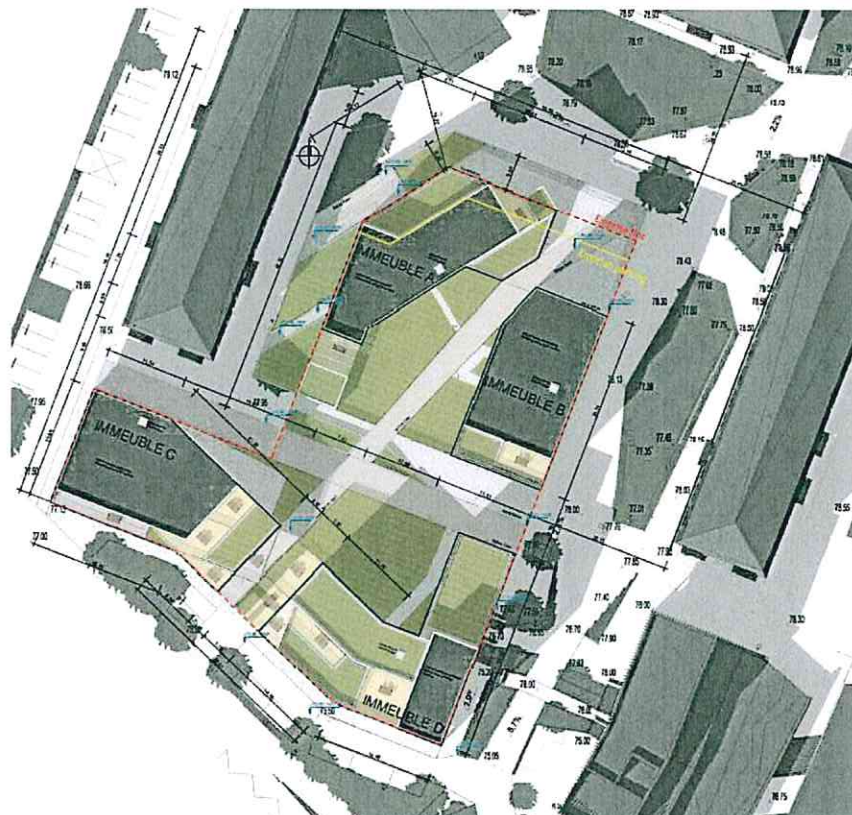
Deux des trois opérateurs consultés en 2018 ont remis une offre début 2019. A l'issue de cette mise en concurrence, la société Pragmaa a été notifiée le 11 juin 2019 pour porter un programme de 4.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiées à du logement collectif en accession, et 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiées à des activités commerciales et de services.

La charge foncière prévisionnelle s'élève à 1.070.000,00 € HT.

Au 31 décembre 2019, près de 40 % des logements sont optionnés, réservés ou confirmés. Plusieurs preneurs se sont également positionnés sur les locaux d'activités (restauration, commerces du quotidien, services...).

La signature de l'acte authentique est prévue pour le mois de juin 2020.

L'opération devrait être livrée début 2023.



*Plan de masse de l'îlot A1 (place du Général Ferrié) – stade APD*

### ➤ Ilot A3

L'acte authentique a été signé le 3 décembre 2019, la cession ayant été conclue moyennant la somme de 198.000,00 € HT.

Au 31 décembre 2019, le chantier a démarré pour une livraison prévisionnelle de l'équipement au printemps 2021.



*Bâtiment de liaison de l'Hôtel Communautaire*

### ➤ Ilot B1b

En 2019, la SPL a lancé une consultation d'opérateurs pour un programme de 6 à 7 maisons de ville en accession sises îlot B1b, représentant une surface de plancher prévisionnelle de 580 m<sup>2</sup>.

La consultation s'est déroulée en deux temps :

1. dépôt d'un dossier de candidature et sélection de trois opérateurs,
2. remise par les trois opérateurs d'un dossier d'offre comprenant notamment une esquisse architecturale.

Au 31 décembre 2019, la consultation est close. L'opérateur lauréat sera notifié début 2020.



*Localisation de l'îlot B1b*

### ➤ Ilot B5a

En 2019, un opérateur a manifesté son intérêt pour étudier la faisabilité d'une résidence intergénérationnelle d'environ 10 à 12 logements sur l'îlot B5a.

Toutefois, le projet n'a pu aboutir faute d'un montage technique et financier suffisamment abouti.

Au 31 décembre 2019, ce dossier était clos.



*L'îlot B5a est localisé à l'est du bâtiment d'Etat-Major, rue de la Gaucherie*

### ➤ Ilots C2-C3-C4

En 2019, la SPL a lancé une consultation d'opérateurs pour un programme de 63 à 80 logements collectifs, intermédiaires et individuels en accession sis ilots C2-C3-C4, représentant une surface de plancher prévisionnelle comprise entre 4.790 m<sup>2</sup> et 5.750 m<sup>2</sup>.

La consultation se déroule en deux temps :

1. dépôt d'un dossier de candidature et sélection de quatre opérateurs,
2. remise par les quatre opérateurs d'un dossier d'offre comprenant notamment une étude de faisabilité capacitaire.

Au 31 décembre 2019, la seconde phase de la consultation est en cours. Les opérateurs seront auditionnés en janvier 2020. Le lauréat devrait être notifié au printemps suivant.



Localisation des îlots C2-C3-C4

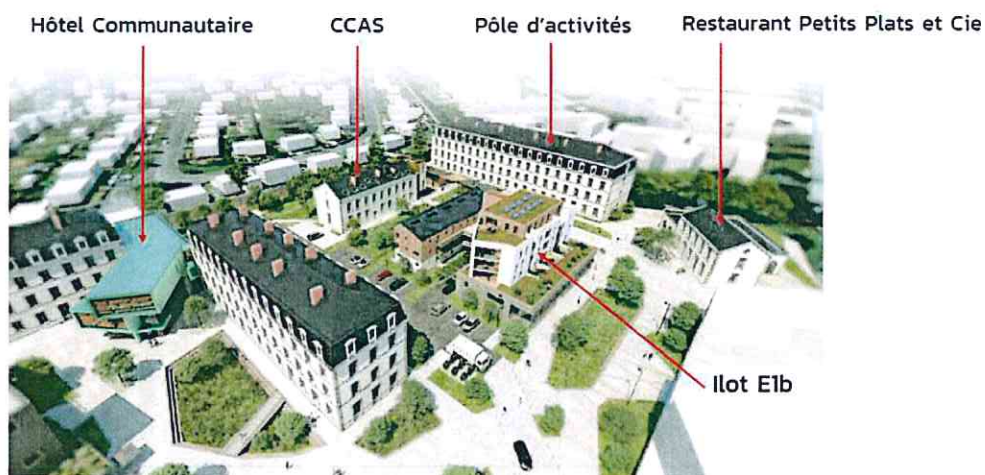
### ➤ Ilot E1b

Au terme d'une consultation, la société Méduane Habitat a été notifiée en date du 4 juillet 2019 pour un programme de logements collectifs en accession maîtrisée (1.755,00 m<sup>2</sup> SP), de logements collectifs locatifs sociaux (920,00 m<sup>2</sup> SP) et de locaux d'activités (1.000,00 m<sup>2</sup> SP). L'opération comprend également un parking enterré sur deux niveaux, dont un volume sera proposé à des preneurs extérieurs (CCAS, bâtiment 47...).

La charge foncière prévisionnelle s'élève à 495.000,00 € HT.

Au 31 décembre 2019, l'opérateur prépare le lancement d'un concours conception-réalisation en deux phases, lequel se déroulera courant 2020.

L'acte authentique sera signé fin 2021.



Localisation de l'îlot E1b – place A. Jacquard

### ➤ Ilot F2

La SPL LMA a été sollicitée par l'ADAPEI, association accompagnant les personnes souffrant de handicap, laquelle recherche un terrain pour l'implantation d'un foyer d'accueil médicalisé. En concertation avec la Ville de Laval, l'îlot F2 a été privilégié pour la réalisation d'une étude de faisabilité. Outre le foyer d'accueil médicalisé, le préprogramme envisageait une mixité résidentielle et, selon les besoins de l'ADAPEI, des locaux d'activités.

Au 31 décembre 2019, les études sont en suspens.



*Localisation de l'îlot F2*

### ➤ Ilot G1

Deux opérateurs ont manifesté leur intérêt pour étudier la faisabilité d'un programme immobilier mixte : tertiaire, hôtellerie et commerces / services d'appoint, conformément au programme global des constructions du dossier de réalisation.

Au 31 décembre 2019, l'un d'entre eux prépare un dossier d'offre pour le printemps 2020.



*Localisation de l'îlot G1*

➤ **Ilot G4**

Le programme porté par la société Méduane Habitat prévoit 28 logements locatifs sociaux (collectifs, intermédiaires et individuels groupés) et deux locaux d'activités.

L'opérateur a été notifié le 31 janvier 2018, et la demande de permis de construire déposée en novembre 2019.

Initialement prévue à l'automne 2019, la signature de l'acte authentique a été reportée au printemps 2020. La charge foncière s'élève à 211.000,00 € HT pour 2.110,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



*Programme résidentiel sur l'îlot G4*



➤ **Ilots G7 a et c**

Au 31 décembre 2019, seize des dix-sept lots libres de constructeurs du Hameau de la Fuye ont été signés, pour un montant total de 462.166,99 € HT.

Le dernier lot sera signé au printemps 2020.

Les premiers habitants ont emménagé en septembre 2019.



*Chantiers livrés et en cours au Hameau de la Fuye (îlots G7 a et c)*

➤ **Ilot G7b**

Notifiée pour un programme de 17 maisons de ville en accession, la société Procivis a entamé la phase de commercialisation à l'automne 2019. Au 31 décembre 2019, 1 logement était réservé et 6 autres faisaient l'objet d'une option.

Initialement prévue en septembre 2019, la signature de l'acte authentique a été reportée au 30 juin 2020.

La charge foncière initiale de 250.800,00 € HT sera réévaluée à 259.172 € HT, eu égard à la surface de plancher déclarée au permis de construire.



*Opération « ISBA » - Ilot G7b*

### ➤ Ilot G8

Un opérateur a manifesté un intérêt pour étudier, conformément au programme global des constructions du dossier de réalisation, la faisabilité d'un programme mixte : loisirs indoor, restauration, espaces de séminaire.

Au 31 décembre 2019, le dossier est suspendu.



*Plan de localisation de l'îlot G8*

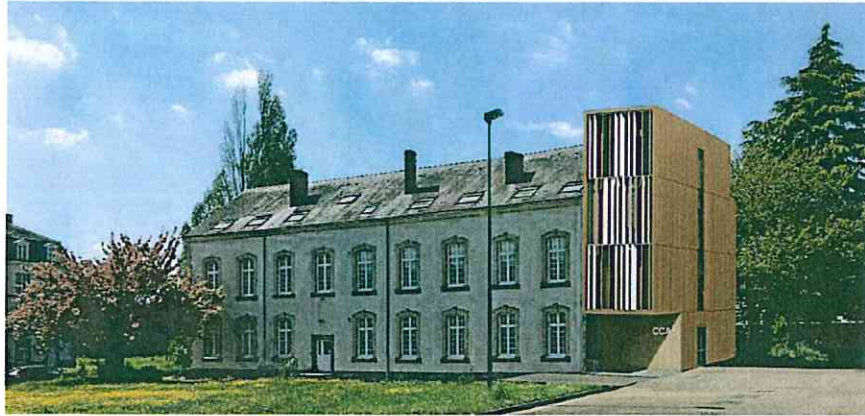
## 2.4.2/ Fonciers non cédés par la SPL

### ➤ Ilot A6

Le chantier de réhabilitation et d'extension du bâtiment 50, aux fins d'accueillir la direction du Centre Communal d'Action Sociale, est en cours au 31 décembre 2019. La livraison du programme est prévue pour le printemps 2020.

En 2019, le constructeur s'est acquitté d'une participation aux équipements publics de la ZAC à hauteur de 8.072,20 €.

Le projet est réalisé en régie, sur un immeuble non cédé par la SPL.



*Projet de réhabilitation et d'extension du bâtiment 50*

➤ **Ilot D6**

Le propriétaire de la résidence Avicenne a souhaité enclencher la construction d'un second immeuble neuf sur sa propriété.

Le programme prévoit 26 logements locatifs privés du T1 au T3, réservés prioritairement à un public étudiant et sénior.

La surface de plancher s'élève à 859,98 m<sup>2</sup>.

L'opération se développant sur un foncier non cédé par la SPL, le constructeur s'acquittera d'une participation aux équipements publics de la ZAC à hauteur de 66.218,46 €.



*Résidence Avicenne – Tranche 2*

➤ **Ilot E1a**

Au terme d'une consultation d'opérateurs lancée en partenariat avec la Ville de Laval, propriétaire de l'immeuble, la société Coop de Construction a été désignée le 6 mars 2018

pour porter le projet de réhabilitation du bâtiment 47 aux fins d'accueillir un pôle d'activités.

La SPL n'attend pas de recette foncière pour ce projet car le bâtiment sera cédé par la Ville de Laval. En outre le projet ne prévoit pas, au stade de la consultation, de création de surface de plancher.

La demande de permis de construire a été accordée en date du 21 octobre 2019.



*Projet de réhabilitation du bâtiment 47 (îlot E1a)*

#### ➤ Ilot F5

La Région des Pays-de-Loire porte le projet de réhabilitation et d'extension du Pôle Régional de Formation Santé-Social de Laval.

Débuté à l'automne 2019, le chantier doit se prolonger jusqu'au printemps 2021.

Implanté sur un foncier non cédé par la SPL, le programme crée 879,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une participation aux équipements publics de la ZAC, d'un montant de 109.751,94€, a donc été versée à l'Aménageur en 2019.



*Extension du Pôle Régional de Formation Santé-Social*

➤ **Ilot H**

Le chantier d'Espace Mayenne a débuté en 2018. La livraison de l'équipement est prévue à l'automne 2020.

Eu égard à la surface de plancher développée, le constructeur s'acquitte d'une participation aux équipements publics de la ZAC à hauteur de 1 174 485 €.

Conformément aux termes de la convention de participation, le Département n'a versé aucune somme en 2019. Le reliquat de participation sera perçu à la livraison de l'équipement.



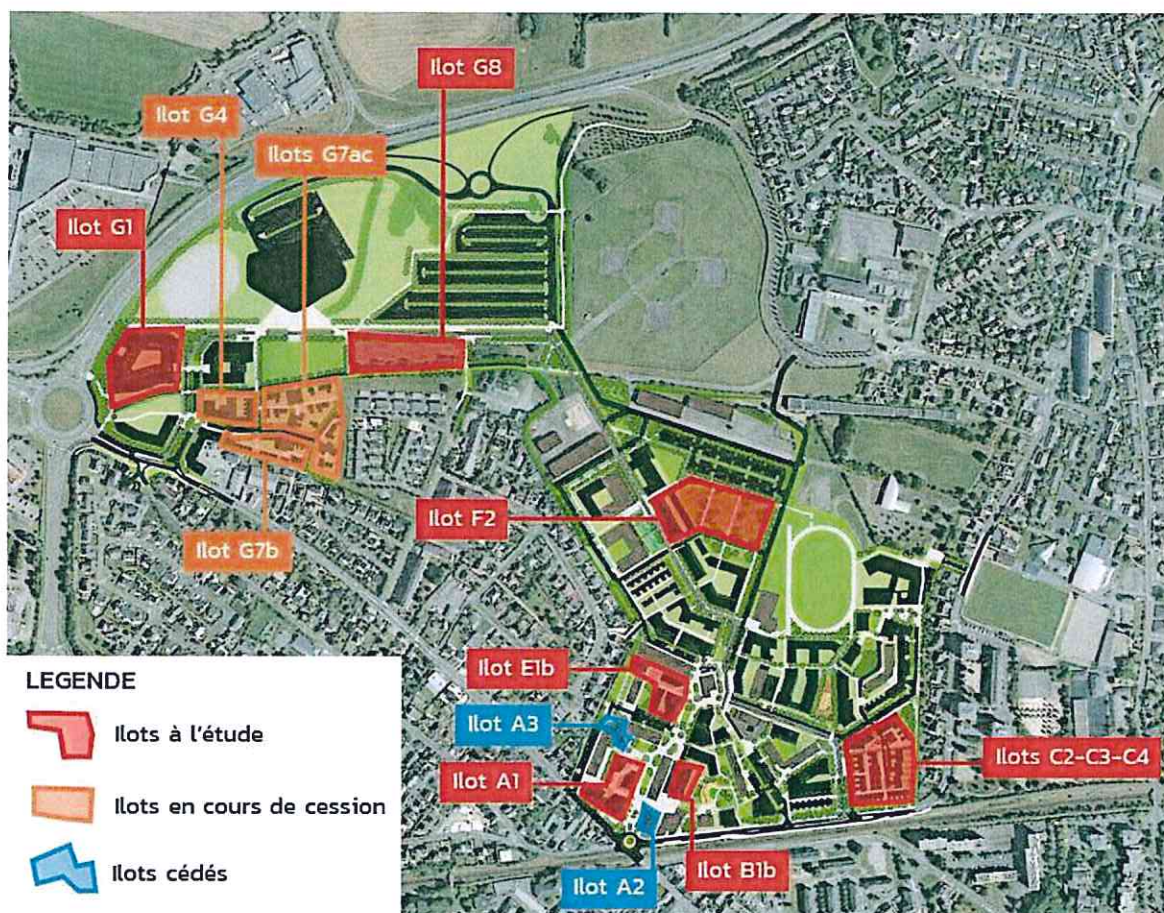
*Chantier d'Espace Mayenne*

**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 €

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



#### ➤ 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 2019, aucun nouvel opérateur n'a été invité à signer la charte partenariale.

## 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 Ferrié. Ces comités de projet ont fait l'objet d'un relevé de décisions transmis à l'ensemble des participants.

Il s'agit :

- Mr Xavier Dubourg, adjoint à l'urbanisme
- Mr Philippe Habault, adjoint aux finances, Président de la SPL
- Mr. Jean-Pierre Fouquet, conseiller municipal habitat et logement
- Mr Benoit Lion, 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 Letailleur, 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 2019, la SPL a été invitée à présenter la ZAC Ferrié à l'occasion d'un « Rendez-vous du mardi », événement organisé périodiquement par le CAUE de la Mayenne. L'intervention portait spécifiquement sur les enjeux de la participation citoyenne dans l'élaboration du projet.

La DDT 53 a sollicité la SPL pour une présentation ainsi qu'une visite de la ZAC Ferrié à l'occasion de son séminaire interne.

La ZAC Ferrié a également été présentée lors d'une rencontre des managers de la Ville de Laval et de Laval Agglomération.

Deux séances à l'attention de publics scolaires et universitaires ont par ailleurs été organisées :

- présentation générale de la ZAC aux étudiants du BTS « Profession immobilière » de l'AFTEC Laval,
- visite du quartier Ferrié avec les élèves de CM2 de l'école publique de la Baconnière.

Sur demande de la Ville de Laval, la SPL a par ailleurs fourni des éléments de présentation de la ZAC Ferrié en vue de la parution de plusieurs articles, notamment dans les supports de la Collectivité :

- « Brin de causette » (journal de la Maison de Quartier d'Hilard) d'automne 2019,
- Laval Magazine de janvier-février 2019,
- Laval Magazine de novembre-décembre 2019.

#### ➤ 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 » ZAC Ferrié.

#### ➤ Réunions publiques

Le 9 avril 2019, une réunion publique à l'attention des riverains du quartier Flandres-Dunkerque a été organisée.

#### ➤ Concertation

Un nouveau cycle de concertation a été organisé en 2019. Portant spécifiquement sur la place de la Nature dans la ZAC et les usages sur les futurs espaces publics du quartier Ferrié, trois ateliers ont été organisés à destination du grand public et des acteurs professionnels :

- Le 4 mai 2019 : parcours exploratoire dans le quartier Ferrié,
- Le 18 mai 2019 – Journée Citoyenne – : séance de travail ludique dans le bois d'Etat-Major,
- Le 24 mai 2019 : petit-déjeuner des professionnels.

Parallèlement, la SPL a recueilli et analysé les contributions des agents de la Collectivité appelés à exprimer leurs besoins et attentes via une enquête en ligne.

Les ateliers de concertation ont notamment permis de préciser la configuration de l'aire de jeux de l'Etat-Major, et ont fait émerger l'opportunité d'un potager collectif situé dans



l'espace vert à l'ouest du bâtiment 50. Défini en relation avec les services techniques de la Collectivité, il sera entretenu par les élèves de l'Ecole de la Deuxième Chance. Les travaux seront livrés en 2020.

En concertation avec le service Espaces Verts de la Ville de Laval et le Pôle Environnement de Laval Agglomération, la SPL a accompagné le travail réalisé par les élèves de l'Ecole de la Deuxième Chance pour la définition d'une mare sur le site de la « prairie aux lézards », au nord-ouest du quartier Ferrié. L'ouvrage a été livré en 2019.

Organisé le 27 juin 2019, un « Jour Ferrié » a permis de rendre compte au grand public de l'ensemble de ces temps de co-production du projet.

#### ➤ **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 boîtage.

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 le grand public par voie de presse ou via les supports d'information de la collectivité (site Internet, journal...).

## **2.7/ Rémunération Aménageur**

Au titre de l'exercice 2019, la rémunération de la SPL LMA s'établit à 439 900,07 € répartie de la façon suivante :

- 110 000,00 €, montant forfaitaire au titre de la rémunération d'études et tâches administratives prévues aux articles 2b, 2g et 2h de la concession d'aménagement,
- 315 326,11 € pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction (8% des dépenses TTC de travaux),
- 14 496,26 € pour les tâches de commercialisation (2% des dépenses TTC),
- 77,70 € pour les tâches d'acquisition (2% des dépenses d'acquisition en ce compris les frais).

## 2.8/ Labellisation éco-quartier

La ZAC Ferrié est engagée dans la labellisation éco-quartier suite à la signature de la charte le lundi 3 juillet 2017 (étape 1).

### 3.1/ Bilan financier prévisionnel

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

#### Recettes :

- Le concessionnaire du réseau d'électricité reverse une participation à la SPL lors de travaux de déploiement. Encadrée par des conventions RRO, le montant de cette participation s'élève à ce jour à 79 K€.

#### Dépenses :

- Le poste « études générales » est augmenté à 737 K€. Le volume financier est renforcé en prévision notamment :

- de l'éventualité d'un ajustement de certaines fiches de lot,
- de la nécessité d'un suivi renforcé de certaines opérations immobilières, particulièrement en phase chantier,
- d'une coordination accrue des calendriers des opérations immobilières dans les secteurs les plus denses de la ZAC,
- de prochaines campagnes de concertation.

- Le poste « frais divers » est également augmenté à 63 K€,

- Parallèlement, le poste « ingénierie » est minoré à 1.5 M€,

- Le poste « frais financiers » est également minoré à 969 K, compte-tenu du financement mis en place à des conditions de taux favorables,

- Suite au refus du propriétaire de céder à la SPL une partie de sa propriété sise 53, rue Flandres-Dunkerque, le montant provisionné de 26 K€ a été retiré du bilan,

- La part d'indemnisation pour le transfert de la station de lavage du garage Leray est augmentée à 74 K€, au lieu de 58 K€ initialement prévus,

- Suite à la découverte de débris amiantés sur le secteur de la « prairie aux lézards », la SPL a provisionné une somme de 100 K€ pour le traitement et l'évacuation des déchets sensibles,

- La consistance de certains marchés de travaux a été ajustée en cours d'exécution, en raison d'aléas, d'ajustements techniques nécessaires, ou à la demande du maître

d'ouvrage et de son Concédant. Ces dépenses supplémentaires se décomposent comme suit :

- Aléas et ajustements techniques en phase chantier : 105 K€ HT,
- Demandes complémentaires du maître d'ouvrage et de son Concédant : 377 K€ HT.

Le total des marchés de travaux signés à ce jour, hors avenants, s'élève à 6,9 M€ HT.

Le cas échéant, la SPL étudiera des programmes d'économie afin de compenser les dépenses supplémentaires. Par ailleurs, un ajustement de la participation du Concédant pourra être sollicité dans le cas où des demandes complémentaires au programme des équipements publics du dossier de réalisation seraient formulées.

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

Ligne	Intitulé	Dossier de réalisation	CRAC 2018	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	CRAC 2019	
				Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
	RESULTAT D'EXPLOITATION																			
	DEPENSES	20 394 230	20 394 230	-116 752	70 459	796 776	187 273	-1 507 902	-1 779 357	-320 964	1 749 641	699 466	140 742	198 095	213 387	283 653	-78 379	-536 128	0	
A	Etudes Générales	536 001	536 001	116 752	218 253	681 556	1 455 480	3 966 289	3 007 274	2 626 548	1 117 743	1 705 142	1 818 155	1 396 975	670 163	647 447	510 439	536 128	20 474 353	
B	Acquisitions et Frais	915 089	999 041		97 820	200 431	107 638	87 088	43 727	30 000	31 000	30 000	30 000	20 000	15 000	20 000	15 000	10 000	737 704	
C	Travaux	13 445 768	13 361 816			148 211	8 024	3 885	298 018	210 829	37 976	21 355	91 161	46 343	58 029	33 030	32 180		989 041	
D	Ingénierie	1 680 721	1 680 721		1 100	48 117	937 057	3 284 647	2 450 875	2 065 275	763 296	963 359	583 969	1 035 800	351 098	349 027	225 212	304 085	13 361 816	
E	Frais gestion, aménageur, communication	1 362 537	1 362 537		110 000	145 852	193 276	113 435	158 086	156 000	106 000	126 000	104 500	133 500	88 500	88 500	83 500	88 500	1 586 749	
F	Frais Financiers	1 166 263	1 000 741		142	124 382	192 680	439 900	38 556	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 557	38 557	38 557	38 558	1 362 537	
G	Assurances		128						4 547	113 886	114 184	112 870	111 248	109 617	107 979	106 333	104 990	83 985	969 855	
H	Impôts & Taxes		14 314				1 157		1 000	1 000	1 000	2 000	2 000	2 157	1 000	1 000	1 000	1 000	128	
I	Frais de Commercialisation		151 080				6 790	17 880	10 680	10 000	25 730	20 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	14 314	
J	Frais Divers	50 131	50 131	6 678	9 191	14 435	8 868	19 453	1 785	1 000				1 000		1 000			151 080	
K	T.V.A																		63 411	
L	Fonds de concours	1 237 720	1 237 720									391 000	846 720						1 237 720	
	RECETTES	20 394 230	20 394 230		288 712	1 478 332	1 642 763	2 458 387	1 227 907	2 305 594	2 867 384	2 404 008	1 958 897	1 595 070	883 550	931 100	432 060		20 474 353	
A	Cessions	12 890 380	12 839 885			233 369	56 451	604 011	1 034 048	1 426 000	2 375 000	1 970 706	1 458 100	1 550 800	828 800	900 000	402 600		12 839 885	
B	Participations	1 894 943	1 944 228		288 712	364 155	799 542	153 368		338 452									1 944 228	
C	Subventions	5 608 907	5 608 907			880 808	785 561	1 647 363	167 380	541 132	492 384	433 902	500 797	44 270	54 750	31 100	29 460		5 608 907	
D	Produits Divers							53 380	26 479										79 859	
E	Produits Financiers		1 210				1 210	264											1 474	
	FINANCEMENT								2 000 000		-246 798	-330 477	-332 100	-333 730	-335 368	-337 015	-84 512		0	
	AMORTISSEMENTS										246 798	330 477	332 100	333 730	335 368	337 015	84 512		2 000 000	
G	Amortissements									246 798	246 798	330 477	332 100	333 730	335 368	337 015	84 512		2 000 000	
T	TVA																		2 000 000	
	MOBILISATIONS								2 000 000										2 000 000	
F	Mobilisations								2 000 000										2 000 000	
T	TVA																		2 000 000	
	TRESORERIE			-114 304	-28 011	732 722	744 112	-717 648	-593 589	-570 681	-464 044	1 277 113	132 335	446 882	183 761	693 318	532 313	-15 595	0	

> En dépenses (en € HT)

A. Etudes générales (737.704 €)

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 (989.041 €)

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 (13.361.816 €)

Ce poste comprend :

- La mise en état des sols pour un montant de 755.950 €,
- Les travaux d'infrastructures pour un montant de 12.689.818 €

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

D. Ingénierie (1.586.749 €)

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 frais divers.

E. Frais de gestion, aménageur, communication (1.362.537 €)

Ce poste comprend l'ensemble des rémunérations prévues au contrat de concession jusqu'en 2019. Une adaptation sera à envisager pour ajuster le niveau de rémunération au temps réellement passé pour le suivi des tâches administratives (dans le cadre d'un projet avenant à la concession).

F. Frais financiers (969.855 €)

Ce poste comprend les frais liés aux emprunts.

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 démolie pour réaliser une voie d'accès à la ZAC.

A compter du CRAC 2018, ces dépenses sont déduites du poste Frais financiers.

H. Impôts et taxes (14.314 €)

Ce poste est ajouté à compter du CRAC 2018. Les dépenses sont déduites du poste Frais financiers.

I. Frais de commercialisation (151.080 €)

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

Ce poste est ajouté à compter du CRAC 2018. Les dépenses sont déduites du poste Frais financiers.

J. Frais divers (63.411 €)

Ce poste comprend les frais d'entretien des terrains, de publication (BOAMP...), d'impression de documents.

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 20.474.353 € HT.

> En recettes (en € HT)

A. Cessions (12.839.885 €)

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

B. Participations (1.944.228 €)

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 (5.608.907 €)

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 (79.859 €)

Ce poste comprend :

- 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 **20.474.353 € HT**.

### 3.2/ Trésorerie et financement

#### ➤ Cessions

La SPL LMA a continué son programme de cessions des îlots G7 a et c. Au titre de l'année 2019, il a été réalisé 14 cessions au sein de l'îlot G7 a et c, pour un montant global de 405 716.99 €.

La SPL LMA a également cédé l'îlot A3 (parcelle DB 133) à Laval Agglomération, pour un montant de 198 000 €.

#### ➤ Participations

Au titre de la convention de participation aux équipements publics de la ZAC signée le 26 octobre 2018 avec le CCAS et la Ville de Laval pour le projet d'extension du bâtiment 50, un appel de 8 072 € a été réalisé en 2019. L'intégralité de la participation a été versée.

Au titre de la convention signée avec la SCI Avicenne (îlot D6), la SPL a appelé le solde de la première tranche du projet, pour la somme de 7 705.55 €. Un premier appel a été effectué en 2019 pour la seconde tranche du programme, pour un montant de 28 336 €. Le solde devrait être appelé en 2020.

Dans le cadre de la convention de participation aux équipements publics du projet d'extension du Pôle Régional de Formation Santé-Social (bâtiment 68) signée le 10 décembre 2018, la somme de 109 252,50 € a été appelée sur l'année 2019. L'intégralité de la participation a été versée.

#### ➤ Subventions CRSD

La signature de la convention portant attribution d'une subvention communale dans le cadre du Contrat de Redynamisation du Site de Défense de Laval pour l'initialisation de la viabilisation primaire du quartier Ferrié a été signée le 24 juillet 2017, pour un montant total de 754 973,00 €.

La signature de la convention portant attribution d'une subvention de Laval Agglomération dans le cadre du Contrat de Redynamisation du Site de Défense de Laval pour l'initialisation de la viabilisation primaire du quartier Ferrié a été signée le 31 octobre 2017, pour un montant total de 756 701,82 €.

Au cours de l'année 2019, la SPL LMA a perçu des sommes des différents partenaires :

- LAVAL AGGLOMERATION : 205 361 €
- Etat (FNADT) : 1 047 687 €
- Ville de LAVAL : 377 487 €
- Département 53 : 16 828 €

Ces derniers paiements soldent cette subvention.

➤ Produits divers

Trois conventions ENEDIS ont été signées :

- participation à l'extension d'un réseau basse tension sur le parking Madeleine Brès (fragment VH3) pour un montant de 9 220.75 € HT,
- desserte des îlots G4 et G7 abc pour un montant de 44 159.02 € HT,
- desserte des fragments G et H pour un montant de 26 479.01 € HT.

➤ Produits financiers

La trésorerie positive en début d'exercice de l'opération a permis de générer 264 € de produits financiers sur 2019.

➤ Ouverture de crédit

Néant.

➤ Emprunt mobilisé

Une réunion entre les trois partenaires bancaires de la SPL LMA a eu lieu courant septembre 2019 pour faire un point sur l'avancement financier des opérations et la possibilité de la mise en place de prêts bancaires affectés par opération en moyen terme.

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 €

➤ 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 31/12/2019

La trésorerie de l'opération de la ZAC FERRIE est de – 717 648 € au 31.12.2019.

### 4.1 / Objectifs principaux à court terme

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

- Rédaction d'une convention de co-financement du programme des équipements publics par Laval Agglomération,
- Avenant n°2 au Traité de concession d'aménagement :
  - actant la répartition du co-financement du programme des équipements publics entre la Ville de Laval et Laval Agglomération,
  - 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,
- Etudes opérationnelles (phase PRO et suivantes) sur des secteurs ciblés
- Réalisation du programme des équipements publics du dossier de réalisation :
  - Finalisation de la viabilisation du secteur nord de la ZAC,
  - Poursuite du réaménagement de la partie sud-ouest de la ZAC,
  - Poursuite de l'aménagement de la voie de transport en commun en site propre sur la partie sud de la ZAC,
  - Poursuite du réaménagement de la partie sud-est de la ZAC, dans la continuité des infrastructures réalisées autour de l'EHPAD – résidence Ferrié.
- Missions de coordination et de suivi d'opérations immobilières,
- Signature des actes authentiques pour les îlots G4, G7 acb, A1,
- Désignation d'opérateurs pour les îlots B1b, C2-C3-C4 et G1,
- Consultation d'opérateurs sur des îlots résidentiels et d'activités,
- 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 seront nécessaires en 2020 entre les représentants de l'Etat, de la Ville de Laval

*SPL LMA – ZAC FERRIE– CRACL au 31/12/2019* 50

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.

## 4.2 / Délibérations de la collectivité à prévoir

- Délibérations relatives aux acquisitions foncières, notamment des îlots B1b, E1b et C2-C3-C4,
- Délibération relative au déclassement et à la désaffectation du domaine public situé dans les futures emprises constructibles,
- Délibération d'acceptation du compte rendu d'activités à la collectivité,
- Délibération relative à la convention de co-financement du programme des équipements publics par Laval Agglomération,
- Délibération relative à l'avenant n°2 du Traité de concession d'aménagement (répartition du co-financement du programme des équipements publics).

## ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession

---

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

Ligne	Intitulé	TVA	CRAC												CRAC 2019 Nouveau			
			2018 Approuvé	2015 Année	2016 Année	2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	2024 Année	2025 Année		2026 Année	2027 Année	2028 Année
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>																	
	DEPENSES		20 394 230	-116 752	70 459	796 776	187 273	-1 507 502	-1 779 367	-320 964	1 749 641	699 466	140 742	198 095	213 387	283 653	-78 379	0
A	Etudes Générales		536 001	116 752	218 253	681 556	1 455 490	3 966 289	3 107 574	2 626 548	1 117 743	1 705 142	1 818 155	1 396 975	670 163	647 447	510 439	20 474 353
A001	Bilan d'origine Etudes	20	536 001		97 820	200 431	107 638	87 088	43 727	30 000	31 000	30 000	30 000	20 000	15 000	20 000	15 000	737 704
A030	Etudes Soils, Sondages	20			97 820	148 671	89 660	80 624	42 727	30 000	30 000	30 000	30 000	20 000	15 000	15 000	10 000	659 502
A070	Etudes acoustiques	20			27 425	7 900	15 358	6 454										49 247
A070-	A070 - Fragment	20			16 435	7 900	2 620		1 000		1 000							7 900
A080	Etudes dimatiques et énergétiques	20			16 175	1 900	1 900											21 055
A999	Géométrie	20			260	720		1 000			1 000							18 075
B	Acquisitions et Frais		999 041			148 211	8 024	3 885	298 018	210 829	37 976	21 355	91 161	46 343	58 029	33 030	32 180	989 041
B0	Acquisitions		999 041			147 811	6 513	2 365	291 954	205 567	34 980	19 550	86 445	44 270	54 750	31 100	29 460	954 765
B001	Bilan d'origine Acquisitions & Frais	20	999 041															
B010	Terrains (hors concédant)	20								78 787								78 787
B010	Autres parcelles	20							78 787									78 787
B040	Indemnités démantèlement (hors concédant)	20							74 842									74 842
B050	Acquisitions au concédant	20			147 811	6 513	2 365	2 365	217 112	125 780	34 980	19 550	86 445	44 270	54 750	31 100	29 460	801 136
B050	Parcelle DB19	20			120 000	2 110	2 365	2 365	1 682									126 157
B050	PARCELLE DB 109	20			1	531												532
B050	PARCELLE DB 108	20			27 810	1 361												29 171
B050	Fragment A	20							167 380									167 380
B050	Fragment B	20								6 050			33 390				9 060	48 500
B050	Fragment C	20													31 100			31 100
B050	Fragment D	20																48 500
B050	Fragment E	20																31 100
B050	Fragment F	20								72 050								72 050
B050	Fragment G	20								29 000								29 000
B050	Frais sur Acquisitions	20							48 050	34 730								84 678
B1	Frais sur Acquisitions				400	1 511	1 520	6 064	5 262	2 996	2 996	1 805	4 716	2 073	3 279	1 930	2 720	146 596
B110	Notaires	20						4 264	4 622	2 496	1 305	4 216	1 573	2 779	1 430	2 220		24 905
B130	Géomètres, Photos ...	20					490	700	640	500	500	500	500	500	500	500		7 130
B150	Autres Frais sur Acquisitions	20			400	1 021	820											2 241
C	Travaux		13 361 816		48 117	937 057	3 284 647	2 450 875	2 065 275	763 296	963 359	583 969	1 035 800	351 098	349 027	225 212	304 085	13 361 816
C0	Mise en Etat des Soils		13 361 816		16 629	170 528	86 733	111 278	613 200									1 442 168
C001	Bilan d'origine Travaux	20	13 361 816															
C002-FA	Déblais - Fragment A	20			16 629	38 800		3 150										58 578
C002-FD	Déblais - Fragment D	20				43 678	4 325											48 003
C002-FG	Déblais - Fragment G	20				3 000												3 000
C010	Déconstruction, Evacuations de Matériaux	20					74 541											1 131 541
C020	Nettoyage des terrains	20				6 240												6 240
C030	Fouilles archéologiques	20				78 811												78 811





E	Frais gestion, aménageur, communication	1 362 537	110 000	110 000	124 382	192 680	439 900	38 556	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 558	38 558	1 362 537	
E001	Bilan d'origine rémunération société	0						-270 705	-193 933	-91 719	-101 222	-52 498	-98 099	-15 040	-16 550	7 275	7 275	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 558	38 558	1 362 537	
E010	Acquisitions	0			3 064	43	78																			-823 123	
E015	Rémunération de suivi technique	0			5 717	81 288	315 326	215 585	198 266	73 276	92 482	56 061	99 437	33 705	33 507	21 620	29 192	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 558	38 558	3 185	
E030	Commercialisation	0			5 601	1 349	14 496	24 817	34 224	57 000	47 297	34 994	37 219	19 891	21 600	9 662		38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 558	38 558	1 255 464	
E060	Autres rémunérations	0	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	68 659										38 556	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	308 151	
F	Frais Financiers	1 000 741	74	142				4 547	113 886	114 184	112 870	111 248	109 617	107 979	106 333	104 990	83 985	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 558	38 558	618 859	
F001	Bilan d'origine frais financiers	0																								969 855	
F010	Frais Financiers sur Emprunts	0							104 886	104 886	104 886	104 886	104 886	104 886	104 886	104 886	83 985	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 558	38 558	923 073	
F011	Intérêts sur emprunt	0							7 048	7 048	7 984	6 362	4 731	3 093	1 447	104		38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 558	38 558	30 769	
F020	Frais Financiers sur CT	0						4 500	9 000	2 250								38 556	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	15 750	
F040	Autres Frais Financiers	0	74	142				47										38 556	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	263	
G	Assurances	128			128																					128	
G010	Assurances	0			128																					128	
H	Impôts & Taxes	14 314				1 157		1 000	1 000	1 000	2 000	2 000	2 157	1 000	1 000	1 000	1 000	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 558	38 558	14 314	
H100	Taxe Foncière	0			1 157			1 000	1 000	1 000	2 000	2 000	2 157	1 000	1 000	1 000	1 000	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 558	38 558	14 314	
I	Frais de Commercialisation	151 080			6 790	17 880	17 880	10 680	10 000	25 730	20 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	38 556	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	151 080	
I001	Bilan d'origine Frais Commercialisation	20			2 500	17 500	17 500	10 000	10 000	25 730	20 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	38 556	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	125 730	
I210	Agents de commercialisation	20			4 290	380	380	680											38 556	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	20 000	
I220	Géomètre (Bornage des Lots)	20			8 668	19 453	19 453	1 785	1 000										38 556	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	5 350	
J	Frais Divers	50 131	6 678	9 191	14 435	8 868	19 453	1 785	1 000										38 556	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	38 558	63 411	
J001	Bilan d'origine Frais Divers	20																									
J300	Frais de Tirages (Plans, Copies, ...)	20			2 129	953	540																			3 621	
J305	Frais de publications	20			2 340	2 615		1 500	1 000																	16 583	
J315	Electricité-gaz (Consommations)	20						200																		200	
J330	Constat d'Huissier	20					18 374																			18 374	
J360	Autres Dépenses	20					540	85																		5 984	
J365	Autres dépenses non rémunérables	20			3 689	372	540																			5 984	
J390	50 % PLAQUETTE "LAVAL GRANDIT AVEC VOUS"	20			5 052	4 928																				18 648	
K	T.V.A																										
L	Fonds de concours	1 237 720																									1 237 720
L010	Fonds de concours	20																									1 237 720
A	RECETTES	20 394 230	288 712	1 478 332	1 642 763	2 458 387	2 458 387	1 227 907	2 305 584	2 867 384	2 404 608	1 958 897	1 595 070	883 550	931 100	432 060	432 060	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	20 474 353	
A001	Cessions	12 839 885			233 369	56 451	604 011	1 034 048	1 426 000	2 375 000	1 970 706	1 458 100	1 550 800	828 800	900 000	402 600	402 600	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	12 839 885	
A1	Bilan d'origine Cessions	20																									
A140-	Terrains																										
A140-	A140 - Fragment	20			233 369	56 451	604 011	1 034 048	1 426 000	2 375 000	1 970 706	1 458 100	1 550 800	828 800	900 000	402 600	402 600	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	12 839 885	
A140-FA	A140 - Fragment A	20			233 369	56 451	604 011	1 034 048	1 426 000	2 375 000	1 970 706	1 458 100	1 550 800	828 800	900 000	402 600	402 600	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	38 557	1 501 369	
A140-FB	A140 - Fragment B	20					198 000	535 000	535 000																		1 177 900
A140-FC	A140 - Fragment C	20							201 000	270 000																	1 980 200
A140-FD	A140 - Fragment D	20							1 415 000	1 415 000																	1 782 901
A140-FE	A140 - Fragment E	20							495 000	495 000	473 100	320 100	320 100	334 800	334 800												1 535 606
A140-FF	A140 - Fragment F	20							195 000	195 000	860 606	180 000	825 700	405 000	494 000												1 269 400
A140-FG	A140 - Fragment G	20			56 450	405 011	405 011	499 048	690 000	690 000	637 000	405 000	405 000	494 000													3 592 509
AZ	Batiments																										
B	Participations	1 944 228	288 712	364 155	799 542	153 368	338 452																				1 944 228







## 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 2019

### TABLEAU DES ACQUISITIONS EN 2019

Parcelle	Adresse	Estimation vénale *
DB 123	Place du Général Ferrié	85 220,00 €

\* Les terrains font l'objet d'un apport en nature dans le bilan de la ZAC

### TABLEAU DES CESSIONS EN 2019

Lot	Promoteur	Montant charge foncière
A3	LAVAL AGGLOMERATION	198 000,00 €
Lot 1 – Ilot G7a	BOURFOUN	28 233,34 €
Lot 2 – Ilot G7a	HEURTEBIZE	28 233,33 €
Lot 3 – Ilot G7a	OUKALTOUM	26 216,67 €
Lot 4 – Ilot G7a	PRAGMAA	26 216,67 €
Lot 5 – Ilot G7a	RENARD	26 216,67 €
Lot 6 – Ilot G7a	BAUVIN	30 892,00 €
Lot 7 – Ilot G7a	FLANDRIN	30 800,00 €
Lot 8 – Ilot G7a	IACOB	31 075,00 €
Lot 10 – Ilot G7a	LIVINSCHI	28 875,00 €
Lot 12 – Ilot G7a	LUYEYE	32 358,33 €
Lot 13 – Ilot G7c	BOUHALLIER	25 483,33 €
Lot 14 – Ilot G7c	LESERF	27 316,66 €
Lot 16 – Ilot G7c	SORIN	29 883,33 €
Lot 17 – Ilot G7c	BUFI	33 916,66 €
<b>TOTAL</b>		<b>603 716,99 €</b>

## ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE

Depuis la clôture de l'exercice 2019, un évènement majeur affecte durablement les activités de la SPL Laval Mayenne Aménagements ainsi que les conditions de mise en œuvre des différentes missions confiées par la Ville de Laval dans le cadre de cette concession d'aménagement.

En effet, afin de lutter contre la propagation du virus covid-19, reconnu en tant que pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020, l'État a déclaré l'état d'urgence sanitaire et mis en place une série de mesures, parmi lesquelles figurent :

- La fermeture des établissements recevant du public (écoles, commerces, bibliothèques,...),
- La restriction des déplacements sur la période allant du 16 mars au 11 mai 2020.
- L'adaptation des modalités de déplacement à compter du 11 mai 2020.

Les impacts de cette crise sanitaire sur les conditions de mise en œuvre de l'opération d'aménagement sont multiples :

### 1. Mise en œuvre du programme des équipements publics

Conformément aux stipulations du traité de concession, la SPL Laval Mayenne Aménagements assure la maîtrise d'ouvrage des études et travaux des ouvrages et équipements concourant à l'opération.

Les membres du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine ont pris chacun des mesures spécifiques pour adapter leur activité à la période de confinement. Les moyens humains mobilisables pour la conduite des différentes études (maîtrise d'œuvre urbaine, coordination des projets immobiliers, etc.) ont été ponctuellement réduits, impactant de fait le calendrier de réalisation de plusieurs missions. En conséquence, la SPL a reporté les échéances de :

- finalisation du dossier de consultation des entreprises pour la réalisation d'une aire de jeux dans le bois d'Etat-Major (fragment B). Initialement programmée en mars 2020, la consultation des entreprises a été reportée au mois de mai 2020,
- production du dossier de consultation des entreprises pour la réalisation des équipements publics des fragments C2 et D1 (secteur sud-est de la ZAC). La mission devait être commandée au printemps 2020. Compte-tenu des reports calendaires affectant les autres éléments de mission en cours, la SPL n'a à ce jour pas défini de nouvelles échéances.

Afin de préserver la sécurité de l'ensemble des intervenants, la suspension des chantiers a été prononcée le 16 mars 2020.

Les impacts directs pour la ZAC Ferrié sont conséquents dans la mesure où, à cette période, plusieurs campagnes de travaux sont en cours :

- marché subséquent n°1 de l'accord-cadre de travaux, concernant la viabilisation de l'ensemble du secteur nord de la ZAC,
- marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux, concernant la transformation du secteur sud-ouest de la ZAC.

La suspension subite des travaux a entraîné l'arrêt immédiat d'ouvrages en cours de mise en œuvre et la sécurisation de l'ensemble des zones de chantier.

Durant la période de confinement, la SPL a exceptionnellement autorisé une reprise d'activité ponctuelle, après concertation de la maîtrise d'œuvre urbaine, du coordinateur sécurité et protection de la santé, et de l'entreprise demandeuse. Il s'est agi d'une campagne d'arrosage d'arbres ainsi que de la préparation d'une campagne de plantation de vivaces, dans le cadre du marché subséquent n°1 de l'accord-cadre de travaux.

Préalablement à la levée des mesures de confinement, la SPL a sollicité la maîtrise d'œuvre urbaine, le coordinateur sécurité et protection de la santé ainsi que l'ensemble des entreprises titulaires des marchés de travaux en cours afin d'évaluer les possibilités de reprise des chantiers. Un redémarrage progressif de l'activité est planifié courant mai, l'intégralité des intervenants étant pleinement disponible à partir de début juin.

A l'issue de l'analyse des conditions de reprise des chantiers, le renforcement des mesures d'hygiène et de sécurité exigées par la puissance publique a entraîné les plus-values suivantes pour les marchés de travaux en cours :

- nécessité d'une base vie spécifique à l'entreprise Jourdanière Nature en charge des plantations de vivaces. La SPL a participé financièrement au coût d'établissement et de nettoyage quotidien de ces installations, pour la somme de 435 € HT.
- instauration d'une procédure de nettoyage et de décontamination quotidiens de la base vie installée par l'entreprise Eurovia pour l'exécution des marchés subséquents n°1 et 3. La SPL participe financièrement à cette prestation, à raison d'un forfait de 15 € HT / jour.

La SPL accompagne le déroulement des programmes immobiliers dans la ZAC, ainsi que les procédures de raccordement aux réseaux. Les calendriers respectifs sont susceptibles d'être ajustés afin de tenir compte de problématiques de co-activités, d'interdépendance des ouvrages, etc.

D'une manière générale, les impacts de la crise sanitaire sur le calendrier des travaux dépend principalement :

- De la capacité de la chaîne de production à se reconstituer afin de finaliser les études de conception, de déterminer des conditions d'exécution des travaux et les conditions sanitaires afférentes, et de disposer de l'ensemble des moyens matériels ainsi que des matériaux en temps voulu,
- De la trésorerie de l'opération disponible à court et moyen terme.

## 2. Commercialisation des opérations

La crise sanitaire ayant provoqué un arrêt de la quasi-totalité de la chaîne de production des secteurs de la construction et de la promotion immobilière, le calendrier initial des opérations sera modifié.

En effet, les impacts pour les opérations concernent :

- La suspension des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme,
- La suspension des délais de recours,
- La suspension des chantiers,
- La capacité des opérateurs immobiliers et de leurs prestataires à maintenir leur activité durant la période de confinement.

En outre, les conséquences de la crise sanitaire sur le marché de l'immobilier d'entreprises ou du logement sont incertaines. Le contenu des actions pour soutenir ce secteur (dispositifs fiscaux,...) ne sont pas connus.

Les opérateurs intervenant actuellement dans la ZAC Ferrié expriment généralement un manque de visibilité quant à l'évolution du marché immobilier à court terme, dû notamment à des facteurs tels que :

- l'impact de la crise économique sur le pouvoir d'achat des ménages, et la révision de leurs priorités d'investissement,
- les attentes des ménages vis-à-vis du logement (typologie, prestations, etc.),
- le soutien des partenaires bancaires et des assurances,
- l'attitude des investisseurs vis-à-vis du marché immobilier, au regard d'autres produits financiers.

D'un point de vue calendaire, les opérations suivantes subissent un ajustement :

- Ilot A1 : report de la mise en chantier d'environ trois mois, l'objectif de démarrage des travaux étant fixé à la rentrée 2020, sous réserve de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme,



- Ilots C2-C3-C4 : report du dépôt du dossier de demande de permis de construire à l'automne 2020, plutôt que fin juillet.

En revanche, les opérations suivantes n'accusent pas de retard notable dû aux conséquences de la crise sanitaire :

- îlot B1b : dépôt du dossier de demande de permis de construire pour fin juillet 2020,
- îlot E1b : calendrier du concours de maîtrise d'œuvre adapté avant la mise en place des mesures de confinement,
- îlot G4 : signature de l'acte authentique envisagée en juin 2020,
- îlot G7 a et c : signature de l'acte authentique du dernier lot en mai 2020,
- îlot G7 b : signature de l'acte authentique envisagée en juin 2020.

L'opérateur intéressé par l'îlot G1 (hôtellerie, tertiaire et activités connexes) a confirmé poursuivre ses études. Plusieurs opérateurs économiques l'accompagnent dans la formalisation de son offre.

Plusieurs opérateurs immobiliers envisagent ou souhaitent une modification des conditions de commercialisation de leur programme :

- Ilot A1 : l'opérateur et son partenaire bancaire s'interrogent notamment quant aux conséquences de la crise économique sur les prix de vente des logements à Laval et leur impact sur le bilan de promotion. La SPL a identifié des marges d'ajustement du bilan, et a indiqué à l'opérateur que la charge foncière ne constituait pas un levier d'optimisation de sa marge,
- Ilot B1b : l'opérateur a adressé à la SPL une demande de levée de la clause de répartition des logements dédiés aux propriétaires occupants et aux investisseurs. La SPL n'y est pas favorable, tout en invitant l'opérateur à un reporting régulier de sa commercialisation afin de l'accompagner au plus près,
- Ilots C2-C3-C4 : l'opérateur n'envisage pas de modifier la répartition des typologies résidentielles. Il réfléchit toutefois à la vente en bloc de l'un des immeubles collectifs afin de consolider son bilan. Cette cession pourrait s'inscrire dans le cadre d'un appel à projets lancé par une filiale de la Caisse des Dépôts. Toutefois, l'opérateur est vigilant quant à l'impact des clauses de cet appel à projets sur son bilan.

#### **Conséquences pour l'opération d'aménagement :**

Au regard de ces éléments, la trésorerie de l'opération pourra être impactée par des décalages de cession des îlots. De ce fait, celle-ci sera ajustée par la SPL Laval Mayenne Aménagements durant les années 2020 et 2021, en relation directe avec ses partenaires

bancaires. La Ville de Laval sera régulièrement informée afin, notamment, d'anticiper les éventuels besoins en termes de garantie.

Au-delà des cessions en cours et programmées, la SPL ne dispose pas d'une visibilité suffisante à ce jour quant au succès des prochaines consultations immobilières. De nombreux facteurs structurels et conjoncturels, endogènes et exogènes, peuvent en effet interroger dans des proportions variables la pertinence du programme global des constructions du dossier de réalisation, tout comme le régime des charges foncières acceptables par les opérateurs.

Les conséquences sur le bilan d'opération pourront être détaillées à compter de l'exercice 2020/2021. 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,...).

## 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)

Les études et travaux d'infrastructures de la ZAC Ferrié sont éligibles à l'action 10 : Initialisation de la viabilisation primaire, du Contrat de redynamisation du Site de Défense (CRSD) de Laval.

Les subventions versées par les partenaires co-financeurs au titre de ce Contrat ont permis de couvrir une partie des frais d'études urbaines, de maîtrise d'œuvre, des missions de coordination technique des projets immobiliers, ainsi que les premiers travaux d'aménagement engagés dans la ZAC.

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

En 2019, des échanges ont eu lieu entre les représentants de la Ville de Laval et de Laval Agglomération afin de déterminer la répartition des quote-part de financement du programme des équipements publics de la ZAC Ferrié. Un avenant au Traité de concession d'aménagement et une convention de versement de la quote-part de l'EPCI seront formalisés lorsque la répartition aura été actée.

**RESSOURCES HUMAINES, TECHNIQUES  
ET FINANCIÈRES**

**M. le Maire :** *Pour être cohérents et rester dans la thématique sur le rapport financier, nous passons à l'approbation des comptes rendus financiers annuels de la SEM LMA.  
Bruno Bertier.*

**APPROBATION DES COMPTES RENDUS FINANCIERS ANNUELS 2019 DE LA SEM LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS DANS LE CADRE DES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENTS POUR LES SITE HAUTE-CHIFFOLIÈRE ET LA MAISON DE SANTÉ PLURIPROFESSIONNELLE (MSP) FERRY**

Rapporteur : Bruno Bertier

I - Présentation de la décision

La ville de Laval a confié à la société d'économie mixte Laval Mayenne Aménagements, 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 23 m€. Le résultat annuel s'élève à 7 m€ et le résultat cumulé au 31 décembre 2019 se fixe à 81 m€ pour une situation de trésorerie à 10 m€. Le résultat à la clôture de l'opération est évalué à 98 m€ à l'horizon 2027, en léger retrait par rapport aux prévisions de l'année précédente (104 m€).

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,
- 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 2019, le taux d'occupation avait atteint 74 % permettant de générer des loyers à hauteur de 36 m€ pour 2019, ce qui a été insuffisant pour couvrir les dépenses. L'exercice 2019 a donc été déficitaire de 11 m€ (25 m€ si on ne prend pas en compte l'avance remboursable).

Le résultat de clôture de l'opération est évalué à 117 m€ et repose sur l'hypothèse d'un taux de remplissage de 70 % en 2020, 75 % en 2021, 80 % en 2022 et 90 % les années suivantes. Il est en diminution significative par rapport aux comptes rendus financiers de 2018 en raison de l'ajout d'une enveloppe de 150 m€ pour le gros entretien, d'une prévision de 27 m€ pour le menu entretien et un supplément de travaux de 35 m€ par rapport aux prévisions.

## II - Impact budgétaire et financier

Néant.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver les comptes rendus financiers présentés par Laval Mayenne Aménagements pour l'exercice 2019 dans le cadre de l'opération d'aménagement du site de Haute-Chiffolière et de la création de la maison de santé pluriprofessionnelle qui lui ont été concédées par la ville de Laval.

**Bruno Bertier :** *Évidemment, ne pouvant être juge et parti, étant désormais président de la SPL, ce sera Antoine Caplan qui présentera les comptes rendus financiers pour la SPL. Je m'occuperai de la partie SEM, pour que les choses soient claires. Nous ferons ainsi pendant la durée du mandat.*

*J'ai donc deux comptes rendus financiers : un qui concerne, au niveau de la SEM, les concessions d'aménagement pour le site de Haute Chiffolière et la maison de santé pluriprofessionnelle de Ferry. La ville de Laval a confié à la société d'économie mixte Laval Mayenne Aménagements, 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 23 000 €. Le résultat annuel s'élève à 7 000 € et le résultat cumulé au 31 décembre 2019 se fixe à 81 000 € pour une situation de trésorerie à 10 000 €. Le résultat à la clôture de l'opération est évalué à 98 000 € à l'horizon 2027, en léger retrait par rapport aux prévisions de l'année précédente (104 000 €).*

*Pour la MSP Ferry, il s'avère que l'enveloppe prévisionnelle inscrite dans le contrat de concession de 1 500 000 € 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,*
- chantier plus onéreux en raison du manque de place et des contraintes de voisinage.*

*Le coût définitif se fixe à 1 886 000 € financé de la manière suivante :*

- subventions : 595 000 €,*
- fonds propres SEM : 236 000 €,*
- emprunts : 1 055 000 €.*

*Deux lignes d'emprunts ont été contractées auprès de la BPGO :*

- l'une, en 2017, à hauteur de 905 000 € pour une durée de 20 ans au taux de 2,04,*
- l'autre, en 2019, à hauteur de 150 000 € pour une durée de 20 ans au taux de 2,21.*

*Les travaux ont été achevés le 17 avril 2019. Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation avait atteint 74 %, permettant de générer des loyers à hauteur de 36 000 € pour 2019. Ce qui a été insuffisant pour couvrir les dépenses.*